



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 16. maj 2000

JOURNAL NR: 1999-11-086-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFKredit A/S

KLAGEEMNE: Beregning af låneomlægning

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 25. april 2000

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Bent Olufsen

Mette Reissmann

Keld Christiansen

Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom et kontantlån baseret på 6 pct. obligationer, som var ydet af det indklagede realkreditinstitut. Indklagede udarbejdede henholdsvis den 10. og 11. august 1999 beregninger til klageren vedrørende omlægning af det indestående kontantlån til et 8 pct. obligationslån. Af konsekvensberegningen af 11. august 1999, som efter det oplyste blev tilsendt klageren pr. telefax, fremgår blandt andet følgende:

"...Beregningen er foretaget pr. dags dato og er derfor vejledende. Både kurserne og tidspunktet for udbetaling og eventuel indfrielse af eksisterende lån har indflydelse på det endelige resultat..

Oplysninger om Konvertering, Obligationslån, 8%, 24,75 år

Læs nærmere i LånGuiden om "Realkreditlån" og "Valg af lånetype"

Hovedstol	575.000,00 kr.
Kursværdi	573.275,00 kr.
Obligationskurs	99,7
Lånetype	Obligationslån
Løbetid...	24,75 år med 4 ydelser pr. år.
1. års ydelse incl. bidrag før og efter skat...	56.433,78 kr./37.013,32 kr.
...	
Obligationsserie, årgang og fondskode	...
Obligationsrente	8%
Effektiv rente før og efter skat	8,90%/5,70%
Årlige omkostninger før og efter skat...	8,90%/5,70%
...	

Konsekvensberegning

Læs nærmere i LånGuiden

(Beløbene er angivet i kr.)

Kreditor, låntype	Hovedstol	Rente/Obl.rente, %	1. års ydelse før skat	1. års ydelse efter skat	Obligationsrestgæld	Løbetid, år	Nutidsværdi efter skat
Nyt lån							
...(indklagede)...							
Obligationslån	575.000,00	8	56.433,78	37.013,32	575.000,00	24,75	569.641,89
Lån, der skal							
Indfries							
...(indklagede)...							
Kontantlån	612.000,00	6,89892/6	52.138,76	35.057,12	620.506,04	24,75	539.078,42
Ændringer							
Merudgift/ Mindre udgift (-)			4.295,02	1.956,20	-45.506,04		30.563,47

Nutidsværdien er et udtryk for, hvad lånet koster i hele sin løbetid målt i dagens kroner. Hvis nutidsværdien på det nye lån er lavere end på lån, der skal indfries, betyder det, at det nye lån er billigst set over hele lånets løbetid.

Den effektive rente efter skat for det nye lån er 5,7%. Det er den rente, vi har brugt ved beregning af nutidsværdien. Der tages hensyn til pinsepakkens faldende fradragssatser.

Beregning af provenu ved optagelse af nyt lån

Kursværdi af nyt obligationslån 575.000,00 kr. til kurs 99,70		573.275,00 kr.
Ekspeditionsgebyr for låneetablering	1.000,00 kr.	
+ Kurtage	1.433,19 kr.	
- Omkostninger til ...(indklagede)...	2.433,19 kr.	2.433,19 kr.
Tinglysningsafgift	1.200,00 kr.	
- Omkostninger til staten	1.200,00 kr.	1.200,00 kr.
=Provenu af nyt lån efter fradrag af ovennævnte etableringsomkostninger		569.641,81 kr.
-Udgift til prioriteter, der skal indfries (se nedenfor)		570.315,52 kr.
- Gebyr, hvis De gør brug af ...(indklagedes)... tilbud om TinglysningsService		800,00 kr.
= Forventet provenu af nyt lån		-1.473,71 kr.

Beregningen viser hvilke udgifter, der er indregnet i det nye lån. Derudover kan der være følgende udgifter i forbindelse med omprioriteringen.

Yderligere udgifter

- Terminsydelse mv. på prioriteter, der skal indfries (se nedenfor)		4.547,11 kr.
= Forventet underskud		-6.020,82 kr.

...

Oplysninger om prioriteter, der skal indfries

Læs nærmere i LånGuiden om "Indfrielse".

1. ...(Indklagede)..., Kontantlån, 612.000,00 kr., 6,89%		
Restgæld pr. 01.07.1999 620.506,04 til kurs 91,65		568.693,79 kr.
Indfrielsesgebyr		200,00 kr.
Kurtage		1.421,73 kr.
Udgift til indfrielse af lån		570.315,52 kr.

Rente fra 01.07.1999 til 11.08.1999	4.136,71 kr.
Bidrag fra 01.07.1999 til 11.08.1999	410,40 kr.

I alt 574.862,63 kr.

Hvis kursen er/kommer under 100, kan det ofte ikke betale sig at opsiges lånet. Som indfrielsesmetode er anvendt kontantindfrielse af obligationsrestgælden..."

Indklagede fremsendte den 12. august 1999 et lånetilbud til klageren vedrørende et 8 pct. obligationslån på 601.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"Oplysninger om Konvertering, Obligationslån, 8%, 24,75 år

Læs nærmere i LånGuiden om "Realkreditlån" og "Valg af lånetype"

Hovedstol	601.000,00 kr.
Kursværdi	593.788,00 kr.
Obligationskurs	98,8
Lånetype	Obligationslån
Løbetid ...	24,75 år med 4 ydelser pr. år
1. års ydelse incl. bidrag før og efter skat ...	58.986,36 kr./38.852,12 kr.
...	
Obligationsrente	8 %
Effektiv rente før og efter skat	8,99%/5,77%
årlige omkostninger før og efter skat...	8,99%/5,77%
...	

Konsekvensberegning

Læs nærmere i LånGuiden

(Beløbene er angivet i kr.)

Kreditor, låntype	Hovedstol	Rente, %	1. års ydelse før skat	1. års ydelse efter skat	Obligati- onsrest- gæld	Løbetid år	Nutidsværdi efter skat
Nyt lån							
...(Indklagede)...							
Obligationslån	601.000,00	8	58.986,36	38.852,12	601.000,00	24,75	591.438,95
Lån, der skal indfries							
Ændringer							
Merudgift/ Mindre udgift (-)			58.986,36	38.852,12	601.000,00		591.438,95

...I selve konsekvensberegningen er der kun taget højde for de prioriteter, der er anført i tabellen ovenfor.

...

Beregning af provenu ved optagelse af nyt lån

Kursværdi af nyt obligationslån	601.000,00 kr.	til kurs	98,80	593.788,00 kr.
---------------------------------	----------------	----------	-------	----------------

Ekspeditionsgebyr for låneetablering	1.000,00 kr.	
+ Kurtage	890,68 kr.	
- Omkostninger til ...(indklagede)...	1.890,68 kr.	1.890,68 kr.
Stempelafgift	149,00 kr.	
+ Tinglysningsafgift	1.200,00 kr.	
- Omkostninger til staten	1.349,00 kr.	1.349,00 kr.
= Provenu af nyt lån efter fradrag af ovennævnte etableringsomkostninger		590.548,32 kr.
- Udgift til prioriteter, der skal indfries (se nedenfor)		584.516,65 kr.
- Udgift til prioriteter, der skal rykke for nyt lån (anslået)		3.900,00 kr.
- Gebyr, hvis De gør brug af ...(indklagedes)... tilbud om TinglysningsService		1.600,00 kr.
= Forventet provenu af nyt lån		531,67 kr.

Beregningen viser hvilke udgifter, der er indregnet i det nye lån.
Derudover kan der være følgende udgifter i forbindelse med omprioriteringen.

Yderligere udgifter

- Gebyr for etablering af kursaftale	500,00 kr.
- Gebyr for sletning af kursaftale	500,00 kr.
- Gebyr for etablering af kursaftale	500,00 kr.
- Gebyr for garanti	500,00 kr.
- Gebyr for indhentning af tingbogsoplysning	175,00 kr.
= Forventet underskud	-1.643,33 kr.

Oplysninger om prioriteter, der skal indfries

Læs nærmere i LånGuiden om "Indfrielse".

1. ...(Indklagede)..., 612.000,00 kr.	
Restgæld pr. 00.00.0000	0,00 til kurs 94,20
	584.516,65 kr.
Udgift til indfrielse af lån	584.516,65 kr.
I alt	584.516,65 kr.

...(Indklagede)... har forudsæt, at lånet kan indfries til kurs 94,2.
De nøjagtige indfrielsesvilkår fremgår af lånedokumentet..."

Indklagede fremsendte ligeledes den 12. august 1999 en bekræftelse til klageren vedrørende en fastkursaftale på et obligationslån på 598.000 kr. til afvikling den 10. september 1999 ved salg af lånets obligationer til kurs 98,8.

Klageren fremsendte den 25. august 1999 følgende brev til indklagede:

"Som aftalt fremsendes hermed

- * Underskrevet aftale om TinglysningsService
- * Underskrevet pantebrev kr. 601.000
- * Tinglysningsgenpart
- * Originalt skøde
- * Kopi af pantebrev kr. 250.000 ...(andet realkreditinstitut)...

Ejerpantebrevet på kr. 50.000 er deponeret hos ...(pengeinstitut)...

Vi er stadig uforstående overfor at lånetilbudet dateret 12.8.99 lyder på kr. 601.000, når konsekvensberegningen pr. 11.8.99 regner med kr. 575.000. Hvad er der sket på det døgn, der gør at lånet er blevet kr. 26.000 større?

Sagsforløbet

11.08.99 Jeg retter henvendelse til ...(indklagede)... for at høre om konsekvenserne af at omlægge vores ...(indklagede)...-lån på 6% til et nyt på 8%. Jeg taler med ...(medarbejder hos indklagede)..., der faxer en konsekvensberegning samme dag og samtidig sender hun et eksemplar med posten, som jeg modtager den 12.08.99. Konsekvensberegningen tager udgangspunkt i et 8% lån på kr. 575.000.

12.08.99 Jeg ringer til ...(indklagede)... og indgår en fastkursaftale pr. 10.09.99 med ...(anden medarbejder hos indklagede)... Det papir jeg sidder med er konsekvensberegningen, der beskriver et 8% lån på kr. 575.000. ...(Medarbejderen hos indklagede)... oplyser intet om, at lånebeløbet i fastkursaftalen vil ændre sig til kr. 601.000 og at ydelserne også vil blive højere end i konsekvensberegningen.

Jeg tror derfor, at de kurser vi aftaler er baseret på et lån på kr. 575.000 og at konsekvensberegningen, de kun er 1 dag gammel ellers i store træk er uændret.

13.08.99 Jeg modtager lånetilbudet, dateret 12.08.99 fra ...(medarbejderen hos indklagede)... Lånebeløbet er på kr. 601.000, hvorfor jeg omgående ringer og spørger, hvem der har "spist" kr. 26.000 af mine penge. Det svar jeg fik, forstod jeg ikke, selv om jeg bad om en forklaring med andre ord end den første forklaring jeg fik. Det eneste jeg husker klart fra denne samtale, er et spørgsmål fra ...(medarbejderen hos indklagede)...: "Har du aldrig hørt om, at kurser kan ændre sig?).

Siden har jeg gået og prøvet på at finde en forklaring på, hvordan man kan miste kr. 26.000 på 5 minutter. Jeg har i går og i dag drøftet sagsforløbet igennem med mit pengeinstitut ..., for at finde en fornuftig forklaring.

Her kom det bl.a. frem, at ...(medarbejderen hos indklagede)... kunne have oplyst mig om, at jeg kunne spare tid og udgifter til kurssikring ved at optage lånet gennem andelskassen, og herunder optage lånet i den gamle obligationsserie (før 1.9.99) mod at andelskassen stillede garanti. Sidste

frist for andelskassens optagelse af lån i den gamle serie er i morgen den 26.8.99 - så det var der god tid til den 12.8.99. Det kalder jeg diplomatisk udtrykt "dårlig rådgivning". Det faktum alene har kostet os ca. 3 kurspoint eller ca. kr. 17.000.

Ud over nogle gisninger om, hvad der kunne være årsagen til at beløbet har ændret sig fra kr. 575.000 til 601.000, er vi ikke kommet en forklaring nærmere. Og andelskassen har undersøgt alle relevante dagskurser i forløbet.

Så forklaringen ligger hos ...(indklagede)... - og den vil jeg gerne have skriftligt.

Jeg tror, at ...(indklagede)...-rådgivere/...(medarbejderen hos indklagede)... under perioder med travlhed, "glemmer" at det er en privat kunde, der har brug for rådgivning og kommunikation på et ikke-professionelt niveau (hvor en del fagligt er "underforstået"), men det er kun et gæt fra min side.

Kort og godt er jeg ikke tilfreds med at miste kr. 26.000 uden at få det at vide, og dermed muligheden for at sige "nej-tak" til et nyt lån på de betingelser.

Derfor - jeg vil gerne have en god og forståelig forklaring og gerne en økonomisk kompensation, der modsvarer mit tab på ca. kr. 26.000..."

Indklagede besvarede den 9. september 1999 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Tak for Deres brev af 25. august 1999. Vi har haft sagen til udtalelse hos de implicerede medarbejdere.

På baggrund af nedennævnte sagsforløb er vi ikke indstillet på at yde Dem en kompensation.

Den 11. august sendte ...(medarbejder hos indklagede)... en konsekvensberegning til Dem. Det fremgik, at De kunne omlægge Deres 6% lån til et nyt 8% lån på 575.000 kr. Konsekvensberegningen tog udgangspunkt i de senest kendte kursforhold. Det fremgår af konsekvensberegningen, at "Beregningen er foretaget pr. dags dato og er derfor vejledende. Både kurserne og tidspunktet for udbetaling og eventuel indfrielse af eksisterende lån har indflydelse på det endelige resultat".

Ved Deres telefonsamtale med ...(anden medarbejder hos indklagede)... den 12. august bad De om et endeligt tilbud på omlægningen. De ønskede samtidigt at kurssikre. Kurserne var på dette tidspunkt steget væsentligt på Deres 6% lån, nemlig fra konsekvensberegningens 91,65 til 93,9. Da De samtidigt kurssikrede indfrielsen til kurs 94,7 betød det, at indfrielsen af 6% lånet blev 3,05 point dyrere eller 18.687 kr. Det samlede indfrielsesbeløb blev herefter 586.041,56 kr.

Konsekvensberegningens nye lån i 8% - til kurs 99,7 - tog udgangspunkt i obligationsserien der lukkede den 30. august. Ved kurssikringen af det nye lån var kursen på 8% obligationerne steget til 100,05. Lovgivningsmæssigt må realkreditinstitutterne ikke give tilbud i serier, hvor kursen er over 100. Derfor var det ikke muligt at tegne kursaftale i den gamle serie. Kurssikringen skete derfor i den nye serie til kurs 98,8. Da vi ikke kunne give tilbud i den gamle serie, har det heller ikke været muligt for andelskassen at stille en garanti.

Årsagen til at det nye lån blev på 601.000 kr., er, at indfrielsen af det eksisterende lån med tillæg af omkostninger på det nye lån blev større end, det i konsekvensberegningen anførte, samt at kursen på det nye lån blev mindre.."

Indklagede fremsendte den 10. september 1999 en LånService oversigt til klageren. Af oversigten fremgår blandt andet følgende:

"..Hvornår kontakter ...(indklagede)... Dem?

Falder renten, kontaktes De, hvis

besparelsen i den årlige ydelse efter skat i år 2001 er: 5% dog minimum 3.000 kr. og besparelsen i nutidsværdien er: 5%

Stiger renten, kontaktes De, hvis

Deres restgæld kan nedsættes med: 10% dog minimum 50.000 kr.

Det nye lån er et obligationslån med samme løbetid som restløbetiden på det nuværende lån. De har altid mulighed for at ændre de nuværende betingelser ved at ringe til os..

Når renten stiger, kan lån med lav rente omlægges til nyt med en højere rente. Formålet er at reducere restgælden. Det er muligt at reducere restgælden, fordi obligationskurserne falder. Når kurserne falder, kan De muligvis indfri Deres lån til en lavere kurs, end De optog lånet til. Dermed reduceres restgælden. Ulempen er, at når obligationskurserne falder, så stiger renten. Derfor vil Deres ydelse stige ved en omlægning af lånet, fordi De skal betale en højere rente af restgælden.

For at opnå en samlet besparelse ved at omlægge lån til en højere rente, er det nødvendigt, at renten falder markant inden for et par år, og at De igen omlægger til den lavere rente. Udebliver et fremtidigt rentefald vil en omlægning ikke have givet nogen fordel. Deres lån opfylder ikke i øjeblikket kriterierne i LånService for omlægning til en højere rente. Nedenfor kan De se de helt aktuelle muligheder for at omlægge Deres lån..

	Restgæld/ Hovedstol	Årlig ydelse i år 2001		Restløbetid/ Løbetid	Obliga- tions- rente
		før skat	efter skat		
Nuværende lån	617.702 kr.	52.139 kr.	37.548 kr.	24,50 år	6,00%
Nyt obligationslån	586.000 kr.	57.640 kr.	40.674 kr.	24,50 år	8,00%
Besparelse	31.702 kr.	-5.501 kr.	-3.126 kr.		

.."

Låneomlægningen blev gennemført den 10. september 1999 i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at yde ham en erstatning på 26.000 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han mener, at indklagede i forbindelse med hans omlægning af et 6 pct. kontantlån og til et 8 pct. obligationslån har rådgivet ham dårligt og ikke har levet op til de indgåede aftaler.

Han henviser til den førte korrespondance med indklagede i sagen, og beder om Realkreditankenævnets vurdering af forløbet, hvor 26.000 kr. synes at være "forsvundet" i forhold til den forventning, han havde.

Han henviser endvidere til en artikel fra Jyllands Posten, hvoraf det fremgår, at indklagede kun anbefaler opkonverteringer, hvis man minimum får "klippet" 10 pct. af restgælden. I hans tilfælde betyder konverteringen, at han kun får nedbragt restgælden med 3 pct. - så der er åbenbart forskel på de officielle udmeldinger og den praksis, indklagede fører. Af indklagedes "LånService" fremgår det yderligere, at restgælden anbefales nedsat med 10 pct., dog minimum 50.000 kr.

Der var ingen hos indklagede, der gav udtryk for, at hans opkonvertering kunne være en dårlig ide.

Til indklagedes udtalelse til Ankenævnet har han kun følgende bemærkninger:

Indklagede beskriver en ældre omkonvertering. Hvilken relevans har det i relation til hans klage over konverteringsforløbet i 1999?

Han har ikke tid til eller mulighed for at kontrollere tider, kurser og beregninger, hvorfor han fastholder de fakta, som han har anført i sin klage. Han går i øvrigt ud fra at dette område er en af Realkreditankenævnets hovedopgaver i sagen, og kan blot konstatere, at sagsforløbet i alt kun varede et par dage.

Det er for ham ikke et spørgsmål, om indklagede skal nægte eller tillade, at kunder konverterer. Han forventer imidlertid kompetent rådgivning, eller at der i det mindste stilles spørgsmål, der over for indklagedes rådgiver afklarer, om kunden kender konsekvenserne af sit ønske om konvertering, og hvis ikke - at kunden orienteres om de kendte konsekvenser og eventuelt de forventede konsekvenser af konverteringen. Det er blandt det, TV-reklamerne går på: "Går renten op eller ned? ... osv." Når man skilter med god rådgivning forpligter det efter hans mening og måske også i henhold til markedsføringsloven.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at ejendommen i forbindelse med klagerens køb af denne i 1991 blev belånt med et mixlån på 610.000 kr. hos indklagede. Dette mixlån blev i 1994 konverteret til et kontantlån på 612.000 kr. på basis af 6 pct. obligationer.

Til støtte for sin frifindelsespåstand gør indklagede gældende, at klageren ikke har lidt noget tab, og at sagen har været behandlet korrekt af indklagede, herunder med hensyn til rådgivning.

Hvis man sammenligner de kurser, der er anført i konsekvensberegningen af 11. august 1999, og de kurser, der blev indgået kursaftale om, kan det konstateres, at aftalekursen for det nye lån er 0,9 mindre end i konsekvensberegningen, og at aftalekursen for det gamle lån er 2,55 højere end i konsekvensberegningen. Disse forhold har hver for sig (og naturligvis også tilsammen) bevirket, at hovedstolen for det nye lån måtte være højere end angivet i konsekvensberegningen.

Særligt hvad angår det gamle lån kan indklagede anføre, at obligationskurserne i den relevante periode var stigende. De officielle kurser for de pågældende obligationer var i perioden 9. - 12. august 1999 følgende: 91,15 - 91,40 - 92,75 og 93,65.

I konsekvensberegningerne er der anført følgende tekst: "Beregningen er foretaget pr. dags dato og er derfor vejledende. Både kurserne og tidspunktet for udbetaling og eventuel indfrielse af eksisterende lån har indflydelse på det endelige resultat." Klageren har således været bekendt med, at kursændringer ville kunne få betydning for resultatet af konverteringen og dermed også for hovedstolen på det nye lån.

Klageren anfører endelig, at ingen hos indklagede har givet udtryk for, at konverteringen i det konkrete tilfælde kunne være en dårlig idé. I den forbindelse henleder indklagede opmærksomheden på, at det i indklagedes brochure "LånService" er anført, at en konvertering "op i rente" kun vil være fordelagtigt, hvis renten falder markant inden for et par år, og lånet igen bliver omlagt til en lavere rente. Det er derfor ikke muligt ud fra objektive kriterier at angive, om en konvertering "op i rente" er en god eller dårlig idé, da det afhænger af den fremtidige renteutvikling. Men indklagede vil ikke generelt nægte at gennemføre en konvertering op i rente, hvis en låntager ønsker dette, selv om der kun opnås en beskedent reduktion af obligationsrestgælden.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

De 6 og 8 pct. obligationer, der indgik i konsekvensberegningen af 11. august 1999 og lånetilbudet af 12. august 1999 var ifølge Månedsrapport fra Københavns Fondsbørs noteret som følger:

Dato:	6 pct.	8 pct. årg. 2029
09.08.99	91,15	99,70
10.08.99	91,40	98,75
11.08.99	92,75	99,35
12.08.99	93,65	100,05

8 pct. årg. 2032 blev første gang noteret den 23. august 1999 til kurs 99,85.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER

Nævnet lægger til grund, at aftaleforholdet har strakt sig over den 11. og 12. august 1999, og at kurserne den 12. august 1999 har ændret sig markant i forhold til kurserne den 11. august 1999.

I en sådan situation har det påhvilet indklagede i forbindelse med klagerens henvendelse den 12. august 1999 konkret at gøre opmærksom på, hvorledes kurserne har ændret sig, således at klageren fik mulighed for at forholde sig til de ændrede kurser og overveje, om klageren fortsat ønsker at omlægge sit lån. Det

henstår efter Nævnets opfattelse som usikkert, om de manglende oplysninger vil påføre klageren et tab af en størrelsesorden som hævdet af klageren. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i det fremsatte krav. Nævnet finder derimod, at indklagede i en situation som den foreliggende bør betale samtlige klagerens omkostninger ved låneomlægningen. Efter Nævnets beregninger udgør de samlede omkostninger, som indklagede bør betale til klageren, 10.569,37 kr.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, tilpligtes at betale klageren,
, 10.569,37 kr.


Hugo Wendler Pedersen

/ 
Susanne Nielsen