



REALKREDITANKENÆVNET

**K E N D E L S E**

afsagt den 7. juli 2000

**JOURNAL NR. :** 1999-12-097-B

**KLAGER:**

**INSTITUT:** BRFKredit A/S

**KLAGEEMNE:** Rådgivning om kurssikring.

**EJENDOMMEN:**

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 15. juni 2000

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

**NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**

Hugo Wendler Pedersen (formand)  
Lars Christensen  
Leif Nielsen  
Leif Mogensen  
Lene Staunsager

## SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren underskrev den 14. september 1999 en købsaftale vedrørende køb af en ejerlejlighed med overtagelsesdag den 25. oktober 1999. I henhold til købsaftalen forudsattes der optaget et ejerskiftelån på 598.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Ejerskiftelånet var forudsat optaget som 30-årigt 8 pct. obligationslån til kurs 99,60, svarende til et provenu på 595.608,00 kr. Af købsaftalen fremgår endvidere følgende:

"...Køber er bekendt med:

Køber har valgt et obligationslån i stedet for kontantlån, som lejligheden er udbudt med, derfor skal sælger stilles provenumæssigt, som var det et kontantlån. Køber garanterer derfor sælger, at kursværdien af det lån, som optages, skal udgøre kr. 595.608,00, som er anført i købsaftalens side 2c-1, ellers modsvarer køber forskellen kontant. Risikoen for kursudsving er derfor købers...

Køber er ligeledes gjort opmærksom på, at så snart lånetilbuddet foreligger, kan køber få sælger til at kurssikre lånet, men det er køber, som betaler omkostningerne herved..."

Indklagede fremsendte den 23. september 1999 et lånetilbud til sælgeren. Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt 8 pct. obligationslån på 595.000 kr. I lånetilbudet anføres blandt andet følgende:

"...Ifølge lov om kreditaftaler skal ...(indklagede)... give følgende oplysninger om det nye lån. Oplysningerne kan De blandt andet bruge, hvis De ønsker at sammenligne flere tilbud.

...(Indklagede)... har baseret oplysningerne på de aktuelle bidrags-, gebyr- og kurtagesatser. Beregningen er foretaget på grundlag af ...(indklagedes)... 8%... obligationer til kurs 100..."

Indklagede fremsendte ligeledes den 23. september 1999 en bekræftelse på fastkursaftale til klageren. I henhold til bekræftelsen var der indgået fastkursaftale om afvikling af lånet den 7. oktober 1999 til kurs 99,65. Af bekræftelsen fremgår endvidere følgende:

"...**Betingelser for udbetaling af nyt lån.**

Udbetaling af nyt lån på fastkursaftalens vilkår forudsætter, at ...(indklagede)... har modtaget og godkendt de dokumenter og oplysninger, som vi har nævnt i lånetilbudet.

Disse betingelser skal være opfyldt senest den 30.09.1999..."

Lånet blev i overensstemmelse med fastkursaftalen udbetalt den 7. oktober 1999.

Den berigtigende advokat rettede den 22. november 1999 henvendelse til indklagede og gjorde et erstatningskrav gældende. Af brevet fra klagerens advokat fremgår følgende:

"Som advokat for ...(klageren)... tillader jeg mig at rette henvendelse til Dem.

Den 23. september 1999 kontaktede min klient Dem telefonisk, da han ville drøfte kurssikring af et ejerskiftelån på kr. 595.000,00, som De havde tilbudt.

På forespørgsel oplyste De, at kurssikringen ville koste et gebyr på kr. 500,00.

Min klient aftalte herefter kurssikring med udbetalingsdato den 7. oktober 1999.

Min klient skulle først overtage ejendommen den 25. oktober 1999, og vilkårene kunne ikke opfyldes inden udbetalingsdagen, hvorfor min klient er blevet pålagt følgende ekstraomkostninger:

Bankgaranti	kr.	2.631,25
Rentedifference (8% af 595.000,00 f.t. 7/10-25/10)kr. 2.247,78-		
forrentning af eksisterende lån (7,8488% af 361.538,56) kr. 1.340,00	-	907,78
I alt	<u>kr.</u>	<u>3.539,03</u>

Disse omkostninger kunne være undgået, hvis De havde ydet tilstrækkelig vejledning eller henvist min klient til undertegnede inden aftale om kurssikring blev indgået.

På denne baggrund beder jeg Dem erstatte min klient ovennævnte omkostninger."

Indklagede afviste den 24. november 1999 erstatningskravet med følgende begrundelse:

"Tak for Deres brev af 22. november 1999.

Ved telefonsamtale den 23. september 1999 oplyste vi på forespørgsel Deres klient om, at fastkusaftalen kostede 500 kr. i gebyr, samt hvilke betingelser der ifølge tilbudet i øvrigt skulle opfyldes for lånets udbetaling.

Når Deres klient lader sig repræsentere af en professionel rådgiver, må vi gå ud fra, at der er indhentet den fornødne rådgivning her.

På baggrund heraf ser vi os ikke i stand til at yde kompensation for de ekstra udgifter, Deres klient har afholdt.

Vi gør opmærksom på, at Deres klient ved indgåelse af fastkursaftalen pr. 7. oktober 1999 opnåede en bedre kurs og dermed et større provenu, end hvis fastkursaftalen var indgået til et senere tidspunkt."

Klagerens advokat klagede herefter til Realkreditankenævnet.

### PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at godtgøre ham et beløb på 3.539,03 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

### KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han selv kontaktede indklagede, uden at hans advokat som berigtigede handlen blev orienteret.

Indklagede oplyste, at fastkursaftalen kostede 500 kr. Indklagedes medarbejder oplyste endvidere, at kursen på det tidspunkt var nede under 100, men at medarbejderens PC kunne forudsige kursen de næste 3 uger. Der ville kursen stige til over 100, og derfor ville indklagede ikke kunne tilbyde ham et lån. Han følte sig derved presset til den kurssikring på dette tidspunkt. Medarbejderen orienterede ham ikke i øvrigt, heller ikke om, at han ville få merudgifter på 3.539,03 kr. eller om andre løsningsmodeller.

Han aftalte kursikring med udbetaling den 7. oktober 1999 - 18 dage før overtagelsesdagen.

Vilkårene i fastkursaftalen kunne slet ikke opfyldes til denne dato, og han fik pålagt yderligere 3.539,03 kr. i ekstraomkostninger, som kunne være undgået, hvis udbetalingsdagen var aftalt til den dag, ejendommen skulle overtages.

Det afvises således, at indklagede har orienteret om vilkårene for fastkursaftalen. Indklagede opfordres til at dokumentere dette, for eksempel ved efterfølgende skriftlig orientering om vilkårene.

Et realkreditinstitut, som påtager sig lånerådgivning, er forpligtet til at oplyse kunden om, hvornår en kurssikring kan effektueres, så det omkostningsmæssigt er mest fordelagtigt for kunden. Det bestrides, at indklagede har ydet denne rådgivning. Vejledning/rådgivning forudsætter oplysninger, som rådgiveren selv skal bede om. Grundlaget for rådgivning om kurssikring vil være oplysninger om, hvornår betingelserne for afvikling er opfyldt.

Det gøres gældende, at indklagede er forpligtet til at erstatte udgiften på 3.539,03 kr., da indklagede har forsømt -

inden aftalen blev indgået - at orientere og vejlede ham om vilkårene for kurssikringen eller har forsømt at henvise ham til den berigtigende advokat, inden kurssikringen blev aftalt.

#### INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet - efter at klageren var blevet bekendt med lånetilbudet, som formentlig er blevet fremsendt pr. telefax, på tilbudsdagen blev kontaktet telefonisk af klageren, der ønskede at indgå en fastkursaftale vedrørende det nye ejerskiftelån. Under telefonsamtalen indgik indklagede og klageren en fastkursaftale om udbetaling af ejerskiftelånet til kurs 99,65 den 7. oktober 1999. Indklagede fremsendte samme dag en bekræftelse til klageren af fastkursaftalen. Indklagede modtog ikke fra klageren nogle indsigelser mod fastkursaftalen.

Lånet blev derefter udbetalt til den angivne kurs den 7. oktober 1999. Da pantebrevet på daværende tidspunkt ikke var tinglyst, skete udbetalingen på grundlag af en bankgaranti, der senere er blevet frigivet i forbindelse med indklagedes modtagelse af det tinglyste anmærkningsfrie pantebrev.

Klageren har gjort gældende, at indklagede er forpligtet til at erstatte et beløb på 3.539,03 kr., da indklagede har forsømt - inden aftalen blev indgået - at orientere og vejlede klageren om vilkårene for kurssikring eller at henvise klageren til den berigtigende advokat, inden kurssikringen blev aftalt.

Indklagede bestrider, at indklagede har forsømt at orientere og vejlede klageren om vilkårene for kurssikringen. Når der indgås fastkursaftaler telefonisk, orienterer indklagede altid medkontrahenten om vilkårene for fastkursaftalen og yder vejledning herom. Navnlig gør indklagede altid opmærksom på, at det er medkontrahentens ansvar at sørge for, at indklagede har det fornødne udbetalingsgrundlag (tinglyst pantebrev eller garanti) forud for afviklingen af fastkursaftalen, hvilket også fremgår af den skriftlige bekræftelse, som indklagede den 23. september 1999 sendte til klageren. I denne bekræftelse er det anført, at udbetalingsbetingelserne skal være opfyldt senest den 30. september 1999.

Når klageren opfordrer indklagede til at dokumentere, at indklagede har orienteret om vilkårene for fastkursaftalen f.eks. ved efterfølgende skriftlig orientering, gør indklagede opmærksom på, at denne dokumentation allerede er givet i form af den nævnte bekræftelse af fastkursaftalen til klageren.

Indklagede har ingen pligt til at henvide en person, der anmoder om en fastkursaftale som led i finansieringen af et ejerskifte, til den advokat, der skal berigtige handlen. Der var i den konkrete sag ingen anledning for indklagede hertil.

Advokaten har særligt gjort opmærksom på, at den udbetalingsdag, der blev aftalt i fastkursaftalen, var den 7. oktober 1999, som er 18 dage før den aftalte overtagelsesdag for ejendommen nemlig den 25. oktober 1999.

Indklagede skal hertil anføre, at der ikke behøver at være nogen sammenhæng mellem udbetalingsdag og overtagelsesdag, da et ejerskiftelån kan udbetales både før, på eller efter overtagelsesdagen.

Når indklagede indgår en fastkursaftale, har indklagede ingen interesse i, hvilken afviklingsdag/udbetalingsdag der indgår i fastkursaftalen. Denne dato fastsættes efter kundens ønske, men skal naturligvis ligge inden for lånetilbudets gyldighedsperiode. Den, der indgår en fastkursaftale med indklagede, har derimod en interesse i, at udbetalingsdagen ikke ligger for lang tid efter aftaledagen, da aftalekursen vil være lavere, jo længere tid en fastkursaftale skal være gældende. Det er derfor i en kundes interesse, at den fastsatte udbetalingsdag ligger så tidligt som muligt efter aftaledagen, men dog ikke tidligere, end der foreligger et udbetalingsgrundlag. Hvis en kunde benytter en bankgaranti (sædvanlig pantebrevsgaranti for tinglyst anmærkningsfrit pantebrev), kan udbetalingsgrundlaget hurtigt skaffes til veje, såfremt banken er indforstået med at stille en sådan garanti. Det er netop, hvad der er tilfældet i den foreliggende sag. I den konkrete sag har det derfor været i klagerens interesse, at udbetalingsdagen blev fastsat til en dato før overtagelsesdagen.

Klagerens oplysning, om at indklagedes medarbejder har meddelt, at hans PC kunne forudsige kursen de næste 3 uger, taler for sig selv.

Spørgsmålet om, hvorvidt aftalekursen i en fastkursaftale er under, på eller over 100, er helt uden betydning, da der var tale om kurssikring af et allerede afgivet lånetilbud.

Som det fremgår af lånetilbudet, var den i lånetilbudet anførte kurs (udmålingskursen) 100, hvilket skyldes, at den officielle børskurs på børsdagen før tilbudstidspunktet - nemlig den 22. september 1999 - præcis var 100,00.

Der er derfor ikke tale om, at indklagede ikke ville tilbyde et lån, hvis kursen steg til over 100, da tilbudet som nævnt allerede var afgivet.

Som bekendt blev der ved indgåelse af fastkursaftalen fastsat en udbetalingskurs på 99,65 baseret på en udbetalingsdag den 7. oktober 1999. Til orientering kan det oplyses, at den officielle kurs ("alle handler kl. 17.00") den 23. september 1999 var 99,95.

Klageren anfører, at realkreditinstituttet er forpligtet til at oplyse kunden om, hvornår en kurssikring kan effektueres, så det omkostningsmæssigt er mest fordelagtigt for kunden. Indklagede gør gældende, at der ikke påhviler realkreditinstituttet en sådan forpligtelse - allerede af den grund, at instituttet ikke har de fornødne oplysninger. Hertil kommer, at det er umuligt på objektivi grundlag at beregne, hvilken afviklingsdag i en fastkursaftale der er omkostningsmæssigt mest fordelagtigt for kunden.

Indklagede må derfor fastholde, at indklagede har givet klageren den fornødne vejledning i forbindelse med indgåelsen af fastkursaftalen, og at dette fremgår af indklagedes bekræftelse, som indklagede ikke har modtaget nogen indsigelser mod.

#### **OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:**

Indklagede har på telefonisk forespørgsel fra Nævnsekretariatet oplyst, at en fastkursaftale til den 25. oktober 1999 ville have medført et yderligere kursfradrag på 0,20-0,25 kurspoint i forhold til den terminskurs på 99,65, som der blev indgået fastkursaftale på til den 7. oktober 1999.

#### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Lars Christensen og Leif Nielsen - udtaler:

Lånetilbudet blev fremsendt den 23. september 1999. Samme dag bekræftede indklagede en fastkursaftale om afvikling af lånet den 7. oktober 1999. I bekræftelsen af fastkursaftalen anførte indklagede, at betingelserne for kursaftalen skulle være opfyldt senest den 30. september 1999.

Vi finder, at det i en situation som den foreliggende, hvor det må anses for lidet praktisk sandsynligt, at et pantebrev kan foreligge tinglyst den 30. september 1999, må indgå som led i en forsvarlig rådgivning i forbindelse med indgåelse af en fastkursaftale, at realkreditinstituttet gør låntageren opmærksom på, hvilke omkostningsmæssige konsekvenser en manglende opfyldelse eller en alternativ opfyldelse af fastkursaftalen (eksempelvis garanti for tinglyst pantebrev) vil få, således at låntageren kan træffe sin afgørelse på et oplyst grundlag, herunder få mulighed for at indgå en kursaftale af en passende varighed.

Det er derfor efter vores opfattelse en faglig fejl, at en sådan rådgivning ikke er givet af indklagede i den foreliggende situation. Vi stemmer som følge heraf for, at indklagede skal tilpligtes til at betale klageren det beløb, der udgør forskellen mellem udgifterne til bankgarantien og udgifterne til en fastkursaftale af en lidt længere varighed, som klageren må antages at ville have indgået, hvis klageren var blevet forsvarligt rådgivet. Vi fastsætter skønsmæssigt dette beløb til 2.000 kr.

2 medlemmer - Leif Mogensen og Lene Staunsager - udtaler:


Som sagen er oplyst, finder vi, at det tinglyste pantebrev kunne have foreligget den 30. september 1999, således at udbetaling på grundlag af en bankgaranti havde været unødvendig. Allerede af den grund stemmer vi for at tage indklagedes frifindelsespåstand til følge.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

**b e s t e m m e s**

Indklagede, BRFkredit A/S, tilpligtes at betale klageren, 2.000 kr.

  
Hugo Wendler Pedersen

  
Susanne Nielsen