



REALKREDITANKENÆVNET
K E N D E L S E

afsagt den 19. juni 2001

JOURNAL NR.: 2001-01-008-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Resultat af låneomlægning.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 21. maj 2001

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Kåre Klein Emtoft

Grit Munk

Mads Laursen

Søren Møller-Damgaard

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom et 6 pct. kontantlån, som var ydet af realkreditinstitut 1, et privat pantebrev samt et boliglån til et pengeinstitut. Klageren havde derudover en gæld til et naturgasselskab.

Det indklagede realkreditinstitut (realkreditinstitut 2) fremsendte den 20. juli 2000 følgende beregning af låneomlægning til klageren:

"...Beregning af låneomlægning med provenu

	Eksisterende belåning (3 lån)	Ny belåning (1 lån)	Ændring
1. års ydelse pr. måned i kr. før skat	4.968	4.930	38
1. års ydelse pr. måned i kr. efter skat	3.641	3.484	157
Restgæld i kr.	490.087	694.000	-203.913
Vægtet restløbetid i år	21,1	30,2	-9,1
Effektiv rente p.a. inkl. omkostninger i procent før skat	7,6	8,3	-0,7
Effektiv rente p.a. inkl. omkostninger i procent efter skat	4,7	5,7	-1,0

Anslået beløb til udbetaling 30.260 kr...

Forudsætninger for beregningen

Generelle beregningsforudsætninger

Beregningerne forudsætter at lånet udbetales den 21. juli 2000.

I beregningerne af det skattemæssige fradrag for renteudgifter er der forudsat følgende skattesatser:

Periode	Skatteprocent
2000	35,28
2001	31,78

Vi gør opmærksom på, at der i beregningerne ikke er taget højde for en eventuel skatterabat, såfremt Deres renteudgifter overstiger 20% af Deres personlige indkomst..."

Omlægningsberegningen viste således, at der efter indfrielse af realkreditlånet, det private pantebrev og pengeinstitutlånet, indløsning af gælden til naturgasselskabet samt afholdelse af samtlige omkostninger ville være et overskydende provenu på 30.260 kr.

Indklagede fremsendte den 26. juli 2000 et lånetilbud til klageren på et 30 årigt 7 pct. obligationslån på 725.000 kr. Ifølge

lånetilbudet ville 1. års ydelse pr. måned før skat udgøre 5.150 kr., medens den månedlige ydelse efter skat det 1. år ville udgøre 3.642 kr. Det fremgik af lånetilbudet, at der i beregningerne af det skattemæssige fradrag for lånets renteudgifter var forudsat en skattesats for år 2000 på 35,28 pct. samt en skattesats for år 2001 på 31,78 pct. Lånetilbudet indeholdt et budget, hvoraf det fremgik, at såvel de tre indestående lån som gælden til naturgasselskabet forudsattes indfriet. Budgettet viste efter afholdelse af samtlige indfrielsesudgifter og omkostninger et overskydende provenu på 60.047 kr.

Lånet blev i overensstemmelse med en fastkursaftale udbetalt den 1. august 2000 ved salg af lånets obligationer til kurs 96,60. De indestående lån blev efterfølgende indfriet.

Ifølge kontoudtog vedrørende den hos indklagede oprettede afregningskonto førte låneomlægningen til et overskydende provenu på 53.469,68 kr.

Den 21. december 2000 rettede klageren henvendelse til indklagede, idet hun var utilfreds med resultatet af låneomlægningen. Af klagerens brev fremgår blandt andet følgende:

"...Sagen drejer sig om en omlægning af lån i mit hus, at jeg mener den rådgivning og vejledning jeg fik hos ...(indklagede)..., de løfter og de forbedringer omlægningen skulle munde ud i har vist sig ikke at holde - tværtimod.

Torsdag den 27. juli havde jeg besøg af ...(indklagedes boligkonsulent)... samt en medarbejder mere, som jeg ikke har navn på. ...(Boligkonsulenten)... skulle se, om det kunne betale sig, at jeg fik lagt lånene i mit hus om således, at min månedlig udgift kunne bringes ned. ...(Boligkonsulenten)... fik de nødvendige oplysninger om kom hurtig frem til, at det godt kunne betale sig at omlægge lånene, selv om jeg kun har boet i huset i 6 år.

Jeg gjorde opmærksom på, at jeg ikke selv havde forstand på omlægning af lån, så ...(boligkonsulenten)... måtte være 100% sikker i sin sag og, at det hun foretog si kunne betale sig.

Den klare tilbagemeldingen jeg fik var, at ...(boligkonsulenten)... selvfølgelig ikke ville lægge lånene om, hvis ikke det kunne betale sig og, jeg ville få en gevinst herved.

...(Boligkonsulenten)... fik herefter de nødvendige papirer med hjem for at lave et endeligt regnskab.

Efter nogle telefonsamtaler og på et efterfølgende møde var ...(boligkonsulenten)... kommet frem til, at jeg fik indfriet et lån i ...(pengeinstitut)... og et ...(naturgasselskab)...-lån. Samtidig blev et privat pantebrev og et lån til ...(realkreditinstitut 1) sammenlagt til et nyt lån i ...(indklagede)... Den månedlige gevinst ville være mellem 700 og 800 kr. om måneden og, at jeg ville få 60.000 kr. udbetalt som skulle bruges til forbedring af huset.

Alt godt hertil. Jeg var så efterfølgende på skattekontoret og fik mit skattekort rettet til, hvorved mit månedlige fradrag faldt med 175 kr. og herefter i banken for at få lagt et nyt budget. Og så startede problemerne.

Banken kunne ikke få budgettet til at hænge sammen, mine samlede månedlige udgifter var pludselig steget væsentligt. Dette stod jeg ret uforståelig over, for da det jo ikke var det, der var meningen med det hele.

Herefter kontakt til ...(boligkonsulenten)... som sagde, at det var banken som ikke forstod at lave et rigtigt budget og, at jeg skulle henvende mig til banken igen.

Sådan kørte jeg frem og tilbage mellem banken og ...(boligkonsulenten)... en tid og blev mere og mere forvirret, da begge parter mente, det var den anden som havde lavet en fejl.

Efterhånden var vi nået hen til midten af november måned, hvor jeg henvendte mig til skattevæsenet, da jeg mente, det måske var i det skattemæssige der lå en fejl. Men heller her var der fejl.

Efterfølgende har jeg fået en skatterevisor til at gennemgå alt det skattemæssige samt papirerne fra ...(indklagede)... Efter at have gennemgået papirerne var skatterevisoren af den klare opfattelse, at der lå en fejl hos ...(indklagede)... At omlægningen aldrig skulle have været foretaget, da det havde kostet mig ualmindeligt dyrt blandt andet, at ...(indklagede)... ikke var opmærksom på det private pantebrev.

Jeg følte, at nu var det efterhånden ved at løbe af sporet for mig og så ingen anden udvej end at henvende mig hos en advokat som gennemgik hele omlægningen af lånet. Også advokaten var af den opfattelse, at der helt klart lå en fejl hos ...(indklagede)..., at der var tale om dårlig vejledning/sagsbehandling hos ...(indklagede)... Det faldt også advokaten for brystet med det private pantebrev.

Som sagen står nu har jeg efter flere samtaler i banken ydermere været nød til at optage en kassekredit på 12.000 kr., da banken kom frem til, at der var 2.400 kr. tilbage om måneden til at leve for - hvilket selvkært er uladesiggøreligt - hvis ikke jeg optog en ekstra kassekredit.

Alt i alt har denne oplevelse været en meget stor belastning, og jeg står nu i den situation, at jeg højst sandsynligt må sige farvel til mit hus. Det var jo ikke det, der var meningen fra starten - tværtimod skulle en omlægning af lånene have været medvirken til, at min økonomi skulle blive forbedret, hvilket jeg helt klart gav udtryk for, var mit udgangspunkt ved den første samtale i juli måned med boligkonsulenten fra ...(indklagede)...

Mit håb er nu, at ...(indklagede)... vil tage sagen op igen og se på, hvad der kan gøres. Om ...(indklagede)... også "set i bakspejlet" kan se, at en omlægning af lånene alligevel var en dårlig idé, og at det ville blive alt for dyrt i forhold til min tidligere situation og de tidligere lån i huset.

Jeg føler, der har været tale om en vildledning og ikke en vejledning i denne sag og vil kæmpe for at blive boende i mit hus.

Alt i den stund vil jeg nu se frem til en forhåbentlig fornuftig løsning i sagen og venter spændt på at høre fra ...(indklagede)... igen..."

Indklagede fremsendte den 12. januar 2001 følgende oversigt til klageren:

"...Omlægning af lån i ejendommen ...

Hermed som aftalt på mødet her på kontoret den 4. januar 2001 en oversigt over rente, restgæld og ydelse på den tidligere belåning samt det nye lån i ... (indklagede) ...:

Tidligere belåning:

Kreditor:	Rente:	Ydelse pr. måned	Restgæld
...(Realkreditinstitut 1)...	6%	kr. 3.562,99	kr. 383.427,69
(kontantlån)	(9.4812%)		(kr.515.889,79)
Pantebrev	8%	kr. 706,55	kr. 62.627,86
Lån i ...(pengeinstitut)...	10,75%	kr. 700,00	kr. 45.727,91
Lån til ...(naturgasselsk.)...	?	<u>kr. 750,00</u>	kr. 36.620,81
I alt		kr. 5.719,54	

Nuværende belåning

...(Indklagede)...	7%	<u>kr. 5.150,86</u>	kr. 725.000,00
Månedlig besparelse		<u>kr. 568,68</u>	

Lånet i ... (indklagede) ... er udbetalt til Dem med et kontant provenue stort kr. 53.469,68.

Såfremt der måtte være spørgsmål eller kommentarer, er De velkommen til at kontakte undertegnede..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede har ydet ufyldestgørende rådgivning vedrørende låneomlægningen, og at indklagede som følge heraf er erstatningsansvarlig over for klageren.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til, at klagen vedrører omlægning af et huslån i august 2000. Formålet med låneomlægningen var at komme til at sidde billigere hver måned og at få et beløb udbetalt til forbedringer af huset, men intet har holdt. Tværtimod er hendes skattefradrag faldet, hendes månedlige udgifter til huset er steget, og hun har måttet oprette en kassekredit i banken for at få budgettet for 2001 til at hænge sammen.

Efter at have kørt frem og tilbage mellem banken og indklagede (som begge sagde, at fejlen lå hos modparten) henvendte hun sig til en revisor og en advokat. Begge kom frem til, at lånet aldrig burde have været omlagt, da det ikke kunne betale sig, fordi "man skulle ud i byen og låne for mange penge". (Hos indklagede siger man efterfølgende, at det er en vurderingssag.) Specielt faldt både revisoren og advokaten over et pantebrev, som var blevet indfriet. Lånet blev på ny omlagt til 30 år.

Hendes rådighedsbeløb at leve for (2 voksne), når alle udgifter til huset er betalt via banken, er ifølge bankens udregning ca. 2.400 kr. Herudaf skal også betales de uforudsete udgifter.

Som sagen står lige nu, er det blot et spørgsmål om, hvornår hun bliver nødt til at sælge huset.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren i juli 2000 rettede henvendelse til indklagede, idet klageren ønskede at drøfte en eventuel omlægning af de i ejendommen indestående lån. Klagerens daværende lån bestod af:

...(Realkreditinstitut 1)..., 6%, kontantlån	kr. 383.428
Privat pantebrev 8%	kr. 61.761
Boliglån, ...(pengeinstitut)... 10,75%	kr. 44.898
I alt	<u>kr. 490.087</u>

jf. beregning af låneomlægning med provenu af 20. juli 2000. Herudover bestod klagerens passiver af en gældspost på 36.620 til et naturgasselskab. Den samlede restgæld udgjorde således 526.707 kr.

Klageren gav klart udtryk for, at formålet med omlægningen dels var at opnå et merprovenu på ca. 30.000 kr. til brug for istandsættelse af ejendommen og dels at opnå en lavere nettoydelse pr. måned, idet klagerens økonomi var noget stram. En bevæggrund, som klageren har gentaget i sin klage til Realkreditankenævnet. Grundet den prioritetsstilling, indklagede ville opnå ved at omlægge alle lånene, bortset fra realkreditlånet, tilkendegav indklagede, at indklagede alene var indstillet på at yde en samlet belåning, der dermed kunne indfri klagerens forventninger om et ekstraprovenu samt en lavere nettoydelse.

Det blev klart tilkendegivet, at en omlægning af det eksisterende realkreditlån ville medføre en forøgelse af restgælden, samt at det var nødvendigt at forlænge lånenes løbetid, såfremt begge

klagerens ønsker skulle indfries. Det var indklagedes indtryk, at klageren forstod og accepterede de skitserede vilkår.

På baggrund af parternes drøftelser fremsendte indklagede en beregning af låneomlægningen den 20. juli 2000. Det fremgår heraf, at den månedlige besparelse efter skat, ved en hovedstol på 694.000 kr., ville udgøre 157 kr., samt at det estimerede beløb til udbetaling udgjorde 30.260 kr. Det fremgår endvidere, at den samlede restgæld ville blive forøget, ligesom lånets løbetid ville blive forlænget.

På tidspunktet for beregningens fremsendelse var indklagede ikke bekendt med naturgasselskabets tilgodehavende, der blev afdraget med 750 kr. pr. måned. Den månedlige ydelse blev efterfølgende påført forsiden af beregningen, hvorefter indklagede oplyste, at nettobesparelsen ville udgøre ca. 700 - 800 kr.

Klageren meddelte efterfølgende indklagede, at hun fortsat var interesseret i at foretage den foreslåede omlægning. Dog skulle det hos indklagede optagede lån tillige indfri gælden på 36.620 kr. til naturgasselskabet, og det overskydende provenu ønskedes forhøjet til ca. 60.000 kr.

Indklagede udstedte herefter den 26. juli 2000 et lånetilbud, der tilgodeså klagerens ønsker. Tilbudet omhandlede et obligationslån på 725.000 kr., 7 pct. til kurs 96,80 eller 701.800 kr. Den månedlige nettoydelse ville ifølge tilbudet udgøre 3.642 kr. og det estimerede beløb til udbetaling 60.047 kr.

Til grund for den anførte nettoydelse anvendte indklagede skattesatserne 35,28 og 31,78 for henholdsvis 2000 og 2001, jf. lånetilbudet. Dette afspejlede sig også i de skitserede nettoyielder i lånetilbudet.

Den 27. juli 2000 indgik parterne en fastkursaftale, hvorefter lånet skulle udbetales 1. august 2000 til kurs 96,60. Lånene blev indfriet. Herefter blev der den 21. august udbetalt a conto 40.000 kr. til klageren, og den 22. august 2000 blev der udbetalt 13.469,68 kr., eller i alt 53.469,68 kr.

Af de fremlagte beregninger, der ifølge klageren er udfærdiget af klagerens revisor, fremgår det, at den månedlige nettobesparelse for 2000 udgør 354 kr. ved anvendelse af skattesats 35,28. Det beror således på en misforståelse, når klageren i sit brev af 21. december 2000 anfører, at indklagedes løfter ikke er blevet indfriet.

Ovennævnte omlægning ville isoleret betragtet medføre, at klagerens fradrag for skatteåret 2000 ville forøges. Det bemærkes

for god ordens skyld, at omlægningen også medførte en lavere bruttoydelse, jf. også klagerens revisors beregninger. Såfremt klagerens fradrag i henhold til forskudsregistreringen for 2000 desuagtet er faldet, må det skyldes andre forhold, som indklagede i sagens natur ikke er herre over.

Såfremt indsigelsen vedrører forskudsregistreringen for skatteåret 2001 bemærkes det, at fradragsretten for renteudgifter i mellemskatten fra og med skatteåret 2001 nu helt er bortfaldet, hvilket der, jf. ovenstående, også er taget højde for i indklagedes beregning af den fremtidige nettoydelse. Det bemærkes ex tuto, at nettoydelsen for de tidligere lån også ville stige som konsekvens af, at den ovennævnte del af den såkaldte "Pinsepakke" er gennemført.

Det gøres sammenfattende gældende,

- at klageren har modtaget en fyldestgørende rådgivning i enhver henseende,
- at omlægningen har været hensigtsmæssig vurderet på baggrund af klagerens klare og udtrykkelige ønsker,
- at den af indklagede foretagne omlægning har opfyldt klagerens ønsker om en lavere nettoydelse og et merprovenu, og
- at klagerens nettoydelse for 2001 sammenholdt med de eksisterende lån er lavere.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har fremlagt følgende beregninger, som efter det oplyste er udarbejdet af den skatterevisor, som klageren efter låneomlægningen henvendte sig til:

... "NYT LÅN"

Hovedstol	725.000	7%	
Afregningskurs	96,60		
Udbetalt provenu			698.124

---*---

Indfrielse gl.lån:

	<u>Indfrielse</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kurstab</u>
Realkredit	491.634	385.454	106.180
Bank	45.727	45.982	-255
Privat pantebrev	62.460	61.761	699
Bank	<u>36.620</u>	<u>36.087</u>	<u>533</u>

636.441	529.284	107.157
---------	---------	---------

----*----

YDELSE NYT LÅN:

	<u>Rente m.v.</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Ydelse</u>
Årligt - (brutto)	54.492	7.316	61.808
Pr.md. - brutto			5.150
Pr.md. - netto			3.642

GAMLE LÅN

	<u>Rente m.v.</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Ydelse</u>
...(Realkreditinstitut 1)...	38.756	4.004	42.760
Boliglån ...(pengeinstitut)...	4.200 *)	4.350	8.400
...(Naturgasselskabet)...	2.080	3.920	6.000
Sælgerpantebrev	<u>5.076</u>	<u>3.400</u>	<u>8.476</u>
Årligt - brutto	<u>50.112</u>	<u>15.524</u>	<u>65.636</u>
Pr. md. - brutto	<u>4.176</u>	<u>1.294</u>	<u>5.469</u>
Pr. md. - netto**)			<u>3.996</u>

*) Anslået rente

**) Fradragssats 35,28% jf. lånetilbud

SAMMENLIGNING

HJEMTAGET LÅN	725.000
RESTGELD GL.LÅN	<u>529.284</u>
FORØGELSE AF LÅN	<u>195.716</u>

----*----

BESPARELSE NYT LÅN:

NYT LÅN NETTO PR.MD.	3.642
GAMLE LÅN NETTO PR.MD.	<u>3.996</u>
NETTOBESPARELSE	<u>354</u>

----*----

UDBETALT: 40.000 + 13.469 = 53.469..."

=====

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet lægger til grund, at motivet for klagerens ønske om en låneomlægning var at opnå et ekstraprovenu og en lavere nettoydelse. Nævnet lægger endvidere til grund, at indklagede betingede lånet af, at eksisterende lån blev erstattet af en samlet belåning hos indklagede.

Nævnet finder på den anførte baggrund, at der ikke er grundlag for at kritisere indklagedes rådgivning og låneomlægning. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det forhold, at fradragsretten for renteudgifter i år 2001 er faldet til 31,78 pct. på grund af den såkaldte "Pinsepakke", også ville have haft indflydelse på klagerens fradragsret i henhold til den hidtidige belåning.

Nævnet kan som følge af det anførte ikke give klageren medhold i klagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen

/



Susanne Nielsen