



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 27. maj 2002

JOURNAL NR.: 202-01-006-U

KLAGER:

INSTITUT: Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

KLAGEEMNE: Rådgivning om valg af låntype/
renteprocent.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 16. maj 2002

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Grit Munk

Jeanette Werner

Jes Zander Brinch

Søren Møller-Damgaard

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klagerne havde i deres ejendom et realkreditlån til 10 pct. rente, et lån til en pensionskasse til 15 pct. rente samt et lån til 10,25 pct. rente til et pengeinstitut, som er koncernforbundet med det indklagede realkreditinstitut.

Klagerne indgik den 17. januar 1995 en omprioriteringsaftale med det koncernforbundne pengeinstitut om optagelse af et 30-årigt kontantlån baseret på 7 pct. obligationer. Ifølge omprioriteringsaftalen skulle de tre indestående lån indfries.

Indklagede fremsendte den 20. januar 1995 et lånetilbud til klagerne, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Vi kan tilbyde

Lånetype	Hovedstol	Anslået pålydende rente	Løbetid	Bidragssats
kontant annuitet	Kr. 464.000	9,5069%	30 år	0,5876% p.a.

Anslået 1. år

Ydelse	Rente og bidrag	Nettoydelse ved 48% skat	Fradrag for kurstab på kontantlån, som skal indfries
Kr. 49.632,44	kr. 46.730,79	kr. 27.201,66	kr. 973,16

De anslåede oplysninger er beregnet på baggrund af obligationskurser, bidragssatser, gebyrer m.v. pr. den 19.01.1995...

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 nominelt beløb	Obl.rente %	Serie/årgang	Anslået kurs
Kr. 586.599,24	7	UNI/2026	79,100

Er kursen på obligationerne under 100, vil obligationsrestgælden være større end lånet, da der i så fald udstedes flere obligationer end lånets hovedstol for at fremskaffe det kontante beløb...

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. ...(Indklagede)... kan fastsætte et gebyr for indfrielsen.
- 2) ved at indbetale det beløb til ...(indklagede)..., der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari...

Der vil derfor kunne konstateres et kurstab eller en kursgevinst ved indfrielsen.

Der henvises i øvrigt til pantebrevets særlige bestemmelser..."

Det for lånet udstedte pantebrev indeholdt en tilsvarende beskrivelse af indfrielsesvilkårene som den, der var indeholdt i lånetilbudet.

Klagerne indgik den 25. januar 1995 en fastrenteaftale med indklagede. Af aftalen fremgik det, at lånet var aftalt afviklet den 8. februar 1995 ved salg af 7 pct. obligationer for nominelt 594.285 kr. til kurs 78,75. Det fremgik endvidere af aftalen, at lånets endelige rente blev fastsat til 9,56 pct.

Lånet blev den 8. februar 1995 udbetalt i overensstemmelse med fastrenteaftalen. Af lånespecifikationen fremgik såvel aftalekursen som mængden af solgte obligationer.

Den 25. november 2001 fremsendte klagerne repræsentant følgende brev til det koncernforbundne pengeinstitut:

"...Dette brev er skrevet på vegne af:
...(klagerne)..."

Efter at have talt med bl.a. ...(et andet realkreditinstitut)... og efter at have talt med to personer i jeres hovedafdeling er jeg nu overbevist om, at ...(pengeinstituttet)... ved ...(medarbejder)... har rådgivet ...(klagerne)... meget forkert ved optagelse af deres lån den 8. februar 1995.

Den forkerte rådgivning består i, at de fik tildelt et lån som indebar et meget stort kurstab.

...(Det andet realkreditinstitut)... oplyser, at de på det tidspunkt anbefalede et 8% eller 9% lån med et langt mindre kurstab, og som derfor ville kunne ombyttes til et andet lån i tilfælde af et senere rentefald - uden et meget stort tab.

Der skal ydermere gøres opmærksom på, at banken var bekendt med at ...(klagerne)... før optagelse af dette omprioriteringslån havde fortalt, at de var interesseret i at sælge ejendommen. Denne oplysning overfor ...(det andet realkreditinstitut)... og andre, bestyrker dem i, at tildelingen af dette 7% lån var om end endnu mere forkert på grund af kurstabet.

Derfor må vi bede ...(pengeinstituttet)... om at betale differencen på kurstabet mellem 7% lånet og et 8% eller 9% lån.

Da jeg ikke har historisk adgang til kurstillene på 8% og 9% lån den 8. februar 1995 - og dermed ikke kan vurdere størrelsen af tabet for ...(klagerne)... - så må det endelige beløb udregnes i samarbejde med ...(pengeinstituttet)...

Der skal her også gøres opmærksom på, at ...(klagerne)... helt har været i ...(pengeinstituttet)s... rådgiver's hænder, da de ikke er i besiddelse af nogen viden omkring realkreditlån.

Denne sag haster, da ...(klagerne)... hurtigst mulig vil lægge det dårlige lån om for at begrænse tabet..."

Pengeinstituttet besvarede henvendelsen direkte til klagerne på følgende måde:

"...Vi har fra ...(klagerne repræsentant)... modtaget brev af den 25. november 2001, hvor ...(klagerne repræsentant)... på jeres vegne skriver, at I ved optagelsen af jeres 7% kontantlån i februar 1995 har modtaget en forkert rådgivning.

Vi har gennemgået konverteringssagen fra februar 1995, og på den baggrund, mener vi ikke, at vi har gjort noget galt på rådgivningstidspunktet.

Ved optagelsen af jeres kreditforeningslån i 1995, var det ikke usædvanligt, at fokusere på at opnå den lavest mulige nettoydelse, hvilket skete ved optagelse af et kontantlån med en lav kuponrente frem for et obligationslån med høj kuponrente.

Vi har tilbudt ...(klagerne repræsentant)..., at vi kunne holde et møde, hvor vi kunne forklare jer baggrunden for, at mange valgte at optage kontantlån i perioden 1994-1996, herunder skattemæssige regler om rente, fradragsværdi og regler om kursgevinstbeskatning, der var anderledes end reglerne er i dag. ...(Klagerne repræsentant)... afslog, at vi skulle holde et møde.

Vi er ikke enige med jer i, at vi skal betale differencen på kurstabet mellem 7% lånet og et 8% eller 9% lån.

Vi gør opmærksom på, at en omlægning af jeres nuværende lån ikke behøver at afvente en eventuel behandling i pengeinstitutankenævnet.

Til orientering vedlægger vi to kendelser fra pengeinstitutankenævnet, der omhandler spørgsmålet om rådgivningsansvar i forbindelse med optagelse af kontantlån baseret på 7% obligationer i 1995. Sagsnummer 352/1998 og sagsnummer 99/159..."

Klagerne indbragte den 12. januar 2001 sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at erstatte dem differencen på kurstabet mellem 7 pct. lånet og et 8 pct. eller 9 pct. lån.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne henviser til brevet af 25. november 2001 fra deres repræsentant til indklagede.

Til indklagedes udtalelse til Ankenævnet har de følgende bemærkninger:

Det er absolut ikke korrekt, når indklagede udtaler, at de ikke havde råd til at blive boende i huset. På det tidspunkt (foråret 1994) var der mange, der omlagde lån med stor fortjeneste. Den mulighed havde de også, men da de ventede barn nr. 3, ville de prøve at sælge og finde noget større. Efter ca. et halvt år, hvor de ikke syntes, de selv kunne finde noget, der passede til dem, og da deres egen bolig ikke var solgt, tog de beslutningen om at omprioritere.

Herefter havde de fuld tillid til, at deres daværende bankrådgiver ville gøre det på den mest fordelagtige måde for dem som gode kunder i banken.

De lagde på det tidspunkt ikke skjul på, at det ikke var et hus, de ville blive boende i, når de blev gamle, det er det stadig ikke.

Derfor undrer det dem, nu hvor de har en lidt større viden om lån, at det var et kontantlån, man tilbød dem.

Indklagede anfører, at det var dem selv, der ville have lavest mulig rente. Det har de aldrig udtalt sig om, og hvis indklagede havde forklaret, at det ville betyde et stort kurstab senere, hvis de ville sælge eller omlægge, så er de sikre på, de ville have sagt nej.

De føler, at indklagede prøver at udlægge det sådan, at deres økonomi var meget dårlig. Dette er på ingen måde rigtigt.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne forud for optagelsen af kontantlånet på 464.000 kr. havde haft den ovennævnte ejendom til salg, fordi klagerne ud fra deres økonomiske situation ikke havde råd til at blive boende i ejendommen.

Ejendommen var imidlertid vanskelig at sælge, og den havde på tidspunktet for låneoptagelsen været til salg i mere end 6 måneder. Klagerne valgte derfor at blive boende i ejendommen, men dette forudsatte en forbedring af deres økonomi.

Den 17. januar 1995 indgik klagerne en "omprioriteringsaftale" med indklagede. Det fremgik af aftalen, at klagerne skulle optage et nyt lån hos indklagede, som skulle anvendes til at indfri 3 højtforrentede lån.

Det blev mellem klagerne og deres rådgiver aftalt, at det nye lån skulle have den lavest mulige kuponrente, fordi klagerne ønskede at sidde billigst muligt.

På denne baggrund afgav indklagede et lånetilbud på et kontantlån baseret på 7 pct. obligationer. Lånetilbudet fremkom den 20. januar 1995, og 5 dage efter havde klagerne besluttet at optage dette lån, idet de den 25. januar 1995 indgik en fastrenteaftale vedrørende det tilbudte kontantlån.

Lånet blev herefter på baggrund af den indgåede fastrenteaftale udbetalt den 8. februar 1995.

Argumentation:

Det er indklagedes opfattelse, at der ikke foreligger fejl eller forsømmelser fra indklagedes side, som kan medføre et ansvarsgrundlag.

Det må først og fremmest fremhæves, at klagernes økonomiske situation gjorde, at det var nødvendigt, at renteudgifterne blev reduceret mest muligt, således at klagerne kunne blive boende i ejendommen, og det var klagerne selv, der på denne baggrund ønskede den billigst mulige løsning. Det bemærkes, at beregningerne over klagernes økonomiske situation i 1995 ikke længere findes i banken, og at det heller ikke er muligt at genskabe beregningerne med det materiale indklagede er i besiddelse af i dag.

Hertil kommer, at der i 1995 var en kutyme i pengeinstitutsektoren for, at rådgivning om valg af kuponrente fandt sted ud fra den typeforudsætning, at kunden ønskede den lavest mulige ydelse.

Den lavest mulige 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, der ved valg af høj kuponrente og dermed højere ydelse, med større sandsynlighed end ved valg af lav kuponrente kan få en mulighed for at kunne indfri lånet til kurs 100, hvis de underliggende obligationer stiger til over pari ved et rentefald.

Risikoen ved valg af høj kuponrente er imidlertid, at hvis kursen ikke udvikler sig som beskrevet ovenfor, og optionen til indfrielse til kurs 100 derfor aldrig udnyttes, er der tale om en merudgift for kunden, som i en 30-årig periode er betydelig.

Det gøres gældende, at disse spekulationer i den fremtidige renteudvikling ikke var et almindeligt rådgivningstema i 1995. Valget af lån var dengang, og er stadig, baseret på en typeforudsætning om at opnå den lavest mulige ydelse på grund af den lange løbetid.

Valget af kontantlån frem for obligationslån var ligeledes sædvanligt på daværende tidspunkt ud fra de samme typeforudsætninger. Ydelsen på kontantlånet ville være billigere end på et tilsvarende obligationslån. Dette skyldes, at kurstabet på kontantlånet bliver konverteret til rente og dermed bliver fradragsberettiget. På et eventuelt obligationslån 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 det fremlagte lånetilbud og lånespecifikation. Det fremgår også, at der gælder særlige indfrielsesvilkår for kontantlån. Det bemærkes, at dette tillige fremgår af det for lånet udstedte pantebrev.

Sammenfattende kan det konkluderes, at lånet blev valgt af klagerne ud fra et ønske om at sidde billigst muligt, og at dette valg svarede til standardforudsætninger i pengeinstitutsektoren i 1995, hvorfor der ikke var anledning for indklagede til at rådgive særskilt om valg af kuponrente sammenholdt med forventninger til renteudviklingen, jf. i øvrigt Realkreditankenævnets afgørelser i sagerne 1998-02-045, 1998-04-078 og 1998-05-083.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Klagen er indgivet mere end 6 år efter låneomlægningen. Det er ikke muligt nu at afgøre, hvilke konkrete overvejelser hos klagerne der har været grundlaget for låneomlægningen, og derfor heller ikke muligt at afgøre, om den konkrete rådgivning af klagerne har været mangelfuld.

Der er efter Nævnets opfattelse ikke grundlag for at fastslå, at de oplysninger, som er givet i indklagedes lånetilbud m.v., ud fra en generel vurdering af forholdene i 1995 har været urigtige eller mangelfulde. Nævnet bemærker i den forbindelse, at et kontantlån i 1995 baseret på 7 pct. obligationer var sædvanligt 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, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen



Susanne Nielsen