



REALKREDITANKENÆVNET

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

afsagt den 27. maj 2002

**JOURNAL NR.:** 202-01-010-D

**KLAGER:**

**INSTITUT:** Realkredit Danmark A/S

**KLAGEEMNE:** Ekspeditionstid. Tinglysningsaftale.

**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 OMSTÆNDIGHEDER:**

Klageren havde i sin ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut på 1.471.000 kr. samt to boliglån til et pengeinstitut, som er koncernforbundet med indklagede, sikret ved et ejerpantebrev på 357.000 kr.

Indklagede fremsendte den 4. oktober 2001 et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt FlexLån<sup>®</sup> type F1K på 400.000 kr. Lånetilbudet var udstedt til klageren og hans ægtefælle. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

### **"...Prioritetsstilling**

|               |                    |               |
|---------------|--------------------|---------------|
| 1. prioritet: | ...(Indklagede)... | 1.471.000 DKK |
| 2. prioritet: | Nyt lån nr. 1      | 400.000 DKK   |

Andre lån eller hæftelser i ejendommen skal enten indfries eller rykke for nye lån..."

Indklagede fremsendte ligeledes den 4. oktober 2001 en aftale om prioritering og tinglysning til klageren og hans ægtefælle. Af aftalen fremgår blandt andet følgende:

"...Lånet udbetales hurtigst muligt. Fastkursaftale kan til enhver tid indgås telefonisk. En sådan aftale bekræftes efterfølgende skriftligt af ...(indklagede)..."

Hvis der ikke indgås fastkursaftale, kan anmodning om udbetaling af lånet til enhver tid ske telefonisk. Hvis pantebrevet ikke er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, kan udbetaling kun ske på baggrund af garanti herfor. En sådan garanti kan ...(indklagede)... eventuelt rekvirere hos ...(et med indklagede koncernforbundet selskab)..."

Hvis De får lånet udbetalt efter den 30.11.2001 sælger vi kun obligationer i årgang 2003.

### **Rykning og respekt af lån samt fremtidig prioritetsstilling**

...(Indklagede)... sørger for rykning af indestående prioriteter:

|               |            |
|---------------|------------|
| Ejerpantebrev | 357.000DKK |
|---------------|------------|

### **Fremtidig prioritetsstilling efter gennemførsel af ekspeditionen:**

|               |                    |              |
|---------------|--------------------|--------------|
| 1. Prioritet: | ...(Indklagede)... | 1.471.000DKK |
| 2. prioritet: | Nyt lån nr. 1      | 400.000DKK   |
| 3. prioritet: | Ejerpantebrev      | 357.000DKK   |

### **Særlige forhold**

...Det er en betingelse, før lånet kan udbetales, at ejerpantebrevet rykker for det nye lån...

### **Rådgivning**

Undertegnede er forinden underskrivelsen af pantebrevet og nærværende aftale blevet gjort bekendt med:

- det forventede tidsmæssige forløb af sagen samt forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse
- mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt det lån, der skal indfries
- at der kan være en valutakursrisiko forbundet med lån i euro, og at valutakursen på lån i euro kan kurssikres
- vilkårene og betingelserne for lånetilbudet og udbetaling af det tilbudte lån samt vilkårene for indfrielsen af ovenstående lån
- de med sagen forbundne gebyrer, herunder gebyrer til ...(indklagede)..., samt øvrige omkostninger
- muligheden for at eventuelle private pantebreve, der skal indfries, kan omdannes til ejerpantebreve
- muligheden for at få tilbudt lån af en anden lånetype, eller med en anden afdragsprofil
- mulighederne for at overvåge kurserne på realkreditlån

For nærværende aftale gælder endvidere ...(indklagede)... betingelserne for udbetaling og fastsættelse af kursen som låntagere er gjort bekendt med. Låntagerne har tillige fået udleveret en oversigt over ...(indklagedes)... priser..."

Indklagede fremsendte den 24. oktober 2001 følgende brev til klagerens ægtefælle:

"I forbindelse med tinglysningen af det nye lån, har vi desværre ikke været opmærksom på, at du har skiftet navn siden jeres skøde er blevet tinglyst.

I skødet er dit navn angivet til ... Jeg skal derfor bede dig om at sende mig dokumentation for navnændringen fra ... til ..., vielsesattest e.l.

Jeg vedlægger en portofri svarkuvert.

På forhånd tak..."

Indklagede fremsendte ligeledes den 24. oktober 2001 en anmodning til det koncernforbundne pengeinstitut om tilbagerykning af ejerpantebrevet for det nye lån.

Den 30. oktober 2001 meddelte det koncernforbundne pengeinstitut, at pengeinstitutttet var villig til at respektere optagelsen af det nye lån på 400.000 kr. på betingelse af, at pengeinstitutttet modtog provenuet til nedbringelse af klagerens gæld hos pengeinstitutttet. Pengeinstitutttet fremsendte samtidig ejerpantebrevet på 357.000 kr. til videre ekspedition hos indklagede.

Efter at have modtaget vielsesattest bad indklagede den 6. november 2001 om yderligere dokumentation for navneændringen, idet

klagerens ægtefælle før vielsen havde anvendt et andet navn end det, som hun havde anvendt i skødet.

Det nye lån blev udbetalt den 5. december 2001, og det overskydende provenu efter afholdelse af omkostninger til låneoptagelsen blev samme dag overført til det koncernforbundne pengeinstitut.

Af kontoudtog af 6. december 2001 fra det koncernforbundne pengeinstitut fremgår det, at der i forbindelse med indfrielsen af de to boliglån blev betalt overkurs på henholdsvis 1.106,55 kr. og 9.904,64 kr.

Efter det oplyste protesterede klageren den 17. december 2001 forgæves over indklagedes ekspedition af lånesagen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

#### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klageren påstår indklagede tilpligtet at erstatte ham den ved indfrielsen af boliglånene betalte overkurs på i alt 11.011,19 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

#### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Klageren anfører, at indklagede i 2001 blev bedt om lån til indfrielse af boliglån i pengeinstituttet. Dette blev beskrevet, og indklagede måtte kontakte pengeinstituttet, for at dette lån kunne rykke. Pengeinstituttet blev kontaktet i samme sag for at få oplyst overkurs ved indfrielse. Denne blev beregnet til ca. 0 point pr. september 2001. Indklagede udbetalte først lånet den 5. december 2001. I mellemtiden var overkursen hos pengeinstituttet steget til 9.904,64 kr. + 1.100,65 kr.

Både indklagede og pengeinstituttet er i samme koncern, og dette smøl har kun tjent koncernens interesser.

Under optagelsen af FlexLånet til indfrielse af boliglånene har koncernen ikke varetaget hans interesser og har ikke oplyst om eller fremmet lånebehandlingen hverken hos indklagede eller pengeinstituttet og har dermed udløst overkursen.

Til indklagedes udtalelse til Ankenævnet har han følgende bemærkninger:

Hans hustru meldte navneforandring til indklagede allerede umiddelbart efter deres vielse 13. januar 2000.

Der er, så vidt han kan se, ikke taget stilling til, at indklagede burde vide, at ekspeditionstiden var af afgørende betydning for ham.

Samtidig er det ikke hensigtsmæssigt, at indklagede bruger 20 dage på at ekspedere sagen og først da (24. oktober) opdager, at hans hustru skal dokumentere navneændringen endnu en gang.

Hvorfor lægger indklagede vægt på, at der ikke er indgået aftale om, at indklagede skulle indfri det omhandlede banklån??

Det virker, som om det ville have haft betydning for sagens hurtige gennemførelse, og ved at beskrive, hvad pengene skulle bruges til, mente han netop at have indgået en sådan aftale.

#### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indklagede oplyser, at instituttet modtog låneansøgningen fra klageren den 6. september 2001.

Den 11. september 2001 aftaltes en besigtigelse til den 13. september 2001. Den 14. september 2001 fremsendtes foreløbig beregning over forskellige lånetyper til klageren.

Den 4. oktober 2001 rettede klageren henvendelse til indklagede og anmodede om et lånetilbud af FlexLån<sup>®</sup>. Lånetilbudet fremsendtes samme dag sammen med "Aftale om prioritering og tinglysning".

Den 22. oktober 2001 modtog indklagede det fremsendte pantebrev samt "Aftale om prioritering og tinglysning" retur i underskrevet stand.

Den 24. oktober 2001 anmodede indklagede om, at klageren fremsendte en vielsesattest til brug for tinglysning af pantebrevet, og samtidig blev pengeinstituttet anmodet om at lade ejerpantebrev rykke.

Den 31. oktober 2001 modtog indklagede rykningstilsagn fra pengeinstituttet.

Den 6. november modtog indklagede vielsesattest fra klageren. Den fremsendte vielsesattest var ikke tilstrækkelig til løsning af den

opståede navneproblematik, hvorfor yderligere anmodning om dokumentation af navneændring fremsendtes den 6. november 2001.

Den 12. november 2001 modtog indklagede kopi af anden vielsesattest.

Den 15. november 2001 modtog indklagede ejerpantebrev fra pengeinstituttet.

Den 16. november 2001 fremsendes pantebrev og ejerpantebrev til tinglysning.

Den 28. november 2001 blev dokumenterne modtaget retur fra dommerkontoret i tinglyst stand.

Den 29. november 2001 blev lånet udbetalt med valør den 5. december 2001.

Overskuddet til indfrielse af lån i pengeinstituttet blev ligeledes afregnet pr. den 5. december 2001, og tinglysningskontoen til den indgåede "Aftale om prioritering og tinglysning" blev afsluttet den 10. december 2001.

#### **Anbringender:**

Til støtte for indklagedes frifindelsespåstand gøres gældende:

at klageren anmodede om et tillægslån,

at klageren ønsker at anvende provenuet af tillægslånet til indfrielse af lån i pengeinstituttet,

at der ikke blev indgået aftale om, at indklagede skulle forestå indfrielsen af pengeinstituttlånet,

at det ej heller fremgår af "Aftale om prioritering og tinglysning", at indklagede skulle indhente indfrielsestilbud eller på anden vis formelt forestå indfrielse af lånene,

Klageren forholder sig undrende til, at indklagede lægger vægt på, at der ikke var indgået en aftale om, at indklagede skulle indfri de omhandlede banklån. Indklagede finder det væsentligt, at der opnås klarhed over, hvad indklagede og klageren har aftalt i forbindelse med optagelse af tillægslånet. Som det fremgår af "Aftale om prioritering og tinglysning" indgået mellem indklagede og klageren, skulle indklagede foretage hjemtagelse og prioritering af tillægslånet, herunder indhente rykningstilsagn fra

pengeinstituttet. Hvorvidt lånene i pengeinstituttet skulle rykke eller indfries har ingen betydning for sagens ekspedition.

at indklagede alene på baggrund af den forudsatte prioritetsstilling anmodede om rykningstilsagn fra pengeinstituttet,

at rykningstilsagnet fra pengeinstituttet, dateret den 30. oktober 2001, alene indeholder betingelse om at modtage provenu til nedbringelse af gæld,

at ekspeditionstiden og håndteringen af hjemtagelse af tillægslånet forløb uden unødigt ventetid med undtagelse af den forsinkelse, som navneproblematikken afstedkom,

at denne problematik blev opdaget første gang to dage efter modtagelsen af underskrevet pantebrev samt skøde fra klageren, og at der samme dag blev anmodet om dokumentation for navneændring,

at utilstrækkelig dokumentation blev modtaget 13 dage efter afsendelsen af anmodningen,

at der samme dag afsendtes anmodning om yderligere dokumentation,

at tilstrækkelig dokumentation blev modtaget seks dage efter fremsendt anmodning, og

at der således forløb 19 dage fra indklagedes første henvendelse til klageren om fremsendelse af dokumentation, til en sådan forelås hos indklagede,

at sagen herefter forløb uden yderligere forlængede ekspeditionstider.

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

På telefonisk forespørgsel fra Nævnsssekretariatet den 8. maj 2002 har indklagede oplyst, at aftalen om prioritering og tinglysning blev underskrevet af indklagede den 4. oktober og af klageren og hans ægtefælle den 9. oktober 2001.

Klageren har samme dag telefonisk på forespørgsel fra Nævnsssekretariatet oplyst, at hans hustru i forbindelse med indgåelsen af ægteskab den 13. januar 2000 meldte navneforandring til indklagede, men at hverken han eller hans hustru er i stand til at dokumentere dette.

**ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Nævnet finder, at det ikke efter de fremkomne oplysninger med sikkerhed kan afgøres, hvem af parterne der under sagsforløbet forlængede ekspeditionstiden. Selv om Nævnet finder, at indklagede ikke har behandlet lånesagen optimalt, er der efter Nævnets opfattelse ikke grundlag for at fastslå, at indklagede har handlet ansvarspådragende. Nævnet tager derfor indklagedes frifindelsespåstand til følge.

Som følge af det anførte

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

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.

  
Hugo Wendler Pedersen

/   
Susanne Nielsen