



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 27. maj 2002

JOURNAL NR.: 202-02-015-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Rådgivning om kortrentelån. Refinansieringstidspunkter.

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

Per Englyst

Søren Møller-Damgaard

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren havde en ejendom, hvori der indestod fire lån til det indklagede realkreditinstitut.

Indklagede fremsendte den 7. november 2001 et lånetilbud til klageren vedrørende et 10-årigt tilpasningslån med rentetilpasning hvert 5. år (F5) på 342.000 kr. I henhold til lånetilbudet forudsattes det ene af de indestående lån indfriet. Af lånetilbudet fremgår endvidere blandt andet følgende:

"...Oplysninger om nyt lån

Hovedtal	Tilpasningslån F5 - Kontantlån
Løbetid i år	10 ¹⁾ ...

¹⁾ Tilpasningslån udløber altid en 31. december, hvilket betyder, at den faktiske løbetid aldrig vil være et helt antal år. Løbetiden afhænger af og fastsættes først endeligt på udbetalingstidspunktet...

Hele lånets kontantrestgæld refinansieres hvert 5. år pr. 31. december. Refinansieringen sker til gældende kurser og vil medføre en ændring af lånets rente og obligationsrestgæld. ...(Indklagede)... fremsender forud for hvert refinansieringstidspunkt en meddelelse til debitor.

Ved udbetaling i andre måneder end december, sker første refinansiering i 4. kalenderår efter udbetalingsåret. Ved udbetaling i december, sker første refinansiering det 5. kalenderår efter udbetalingsåret...

Oplysninger om obligationerne bag lånet

Hvis Tilpasningslånet bliver udbetalt den 8. november 2001 på basis af de gældende kurser, vil obligationssammensætningen være følgende:

Afdeling	Obligations-Rente i %	Årgang	Fonds-Kode	Obligations-hovedstol i kr.	Tilbuds-Kurs	Kurværdi i kr.
90	4	2002	...	4.666	99,88	4.660
90	4	2003	...	32.097	100,24	32.174
90	4	2004	...	33.381	100,15	33.431
90	4	2005	...	34.716	99,60	34.577
90	4	2006	...	240.014	98,81	237.158
I alt Vægtet kurs					99,17	342.000

...Hvis lånet - eventuelt efter en forlængelse af udbetalingsfristen - udbetales efter den 30. november 2001, vil sammensætningen af obligationsårgange ændre sig, idet årgang 2002 vil udgå. I stedet vil årgang 2003 være første årgang, og der tilføjes en ny obligationsårgang med udløb 1 år senere end angivet.

...(Indklagede)... vil efter udbetaling af lånet fremsende oplysning om hvilke obligationer, der er solgt samt kurserne på disse...

Lånets betalinger...

Lånet vil være tilbagebetalt efter 10 år svarende til 37 terminer.

Termin	Rente og bidrag i kr.	Afdrag i kr.	Ydelse i kr. før skat	Ydelse i kr. efter skat	Kontantrestgæld i kr.
11.12.2001	2.433	4.477	6.910	6.100	337.523
...					
11.12.2005 Refinansiering	2.581	9.060	11.642	10.783	203.910
11.03.2006	2.552	9.126	11.678	10.829	194.784
...					

..."

Klageren underskrev den 12. november 2001 en tinglysningsaftale med indklagede, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Rådgivning

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

- det forventede tidsmæssige forløb i sagen samt forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse.
- vilkårene og betingelserne for lånetilbudet og udbetaling af det tilbudte lån..."

Klageren indgik ligeledes den 12. november 2001 en fastkursaftale med indklagede, i henhold til hvilken tilpasningslånet skulle udbetales den 14. november 2001. Af fastkursaftalen fremgår blandt andet følgende:

"...Fastkursaftalen er indgået den 12. november 2001 kl. 10:37 på følgende vilkår:

Afdeling	Obligationsrente i pct.	Årgang	Fondskode	Obligationshovedstol i kr.	...(Indklagedes)... købskurs på aftaletidspunkt	Aftalt kurs	Kursværdi i kr.
90	4	2002	...	4.153,31	100,0000	99,9000	4.149,16
90	4	2003	...	32.121,58	100,4500	100,3500	32.234,01
90	4	2004	...	33.406,44	100,3000	100,2000	33.473,25
90	4	2005	...	34.742,70	99,7500	99,6500	34.621,10
90	4	2006	...	240.285,78	98,9500	98,8500	237.522,49
Kursværdi i alt							342.000,01
Vægtet kurs						99,2139	

..."

Indklagede fremsendte den 13. november 2001 en udbetalingsmeddelelse til klageren, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Hele lånets kontantrestgæld refinansieres hvert 5. år pr. 31. december. Refinansiering sker til gældende kurser og vil medføre en ændring af lånets rente og obligationsrestgæld. ...(Indklagede)... fremsender forud for hvert refinansieringstidspunkt en meddelelse til debitor. Første refinansiering sker pr. 31. december 2005..."

Klageren rettede efterfølgende henvendelse til indklagede, idet han var utilfreds med tidspunktet for den første refinansiering.

Indklagede besvarede den 1. februar 2002 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...I henhold til telefonisk drøftelse af dags dato, skal vi hermed bekræfte, at ... (indklagede) ... ikke agter at afholde omkostningerne ved en evt. ændring i det fastlagte tidspunkt for refinansiering på ovennævnte lån.

Baggrunden for dette skal begrundes med den rådgivning og de dokumenter De har modtaget ved sagens gennemførelse. De har således modtaget følgende dokumenter der fastlægger tidspunktet for 1. refinansiering:

* *Tilbud af 7. november 2001:* På side 4 fremgår det, at der ved udbetaling af lån i andre måneder end december, sker første refinansiering i 4. kalenderår. På side 8/9 fremgår lånets afviklingsforløb - hvor refinansiering fremgår efter termin 11.12.2005

* *Udbetaling af lån 13. november 2001:* På side 5 fremgår lånets afviklingsforløb - hvor refinansiering fremgår efter termin 11.12.2005

Ovennævnte oplysninger har dannet baggrund for den egentlig rådgivning til Dem omkring det valgte lån..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet skal holde ham skadesløs, såfremt refinansieringen efter 4 år (ved udgangen af år 2005) skulle føre til et tab for ham.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han ingen indsigelser har mod lånedokumenterne. Det har han derimod mod rådgivning, han og hans kone fik af indklagedes boligrådgiver. Rådgivningen er ikke i overensstemmelse med lånedokumenterne.

Det, som fik ham og hans kone til at konvertere deres lån, var, at de indtil flere gange i fjernsynet havde set et andet realkreditinstitut reklamere med FlexLån med rentegaranti i 5 år. Så de blev enige om at tale med indklagede om en eventuel konvertering af deres lån til et (flexlån) rentetilpasningslån med 5 års rentegaranti. Indklagedes boligrådgiver sagde, at det kunne sagtens lade sig gøre.

De blev enige om, at det, boligrådgiveren fandt frem til med ydelsen på det nye lån, kunne de godt acceptere.

Han og hans kone valgte lånet med 5 års rentesikring. Det var det, de fuldt ud regnede med, de fik.

Hvis indklagedes boligrådgiver havde sagt til dem, at udbetaling før 1. december 2001 ville føre til, at lånet kun havde rentegaranti i 4 år, mens udbetaling efter 1. december 2001 ville betyde, at lånet havde rentegaranti i 5 år, som der står i lånedokumentet, så havde de også sagt til indklagedes boligrådgiver, at de ville vente med låneafregningen til efter den 1. december 2001.

Indklagede anfører i udtalelsen til Ankenævnet, at udbetalingen skulle finde sted den 14. november 2001, hvilket ikke er sandt. De kom som kunder og bad om et lån på de vilkår, hvor de ville have 5 års rentegaranti. Alt det finanstekniske, som skal foregå med hjemtagelse af lånet, har de ingen begreb om. Så de står uforstående over for det problem, de er havnet i. De regner med, at en rentegaranti på 5 år, det er 5 år. Hvis de tegner en forsikring på 5 år på en vaskemaskine, så er perioden 5 år og ikke 4 år. Havde de vidst, at de skulle være opmærksomme på det problem, havde de gjort opmærksom på dette.

Indklagede anfører også, at han og hans kone ikke er blevet påført dokumenterbart tab. Det er de enige i. Deres ønske er, at indklagede vil sende dem en skrivelse om, at hvis der skulle være et tab for dem i det sidste år (5. år), så holder indklagede dem skadesløse.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Som det fremgår af klagerens fremstilling, er spørgsmålet i denne klagesag, om den rådgivning, som klageren modtog fra indklagede i forbindelse med optagelsen af et rentetilpasningslån i november 2001 var mangelfuld.

Klageren giver udtryk for, at han i forbindelse med lånets optagelse ikke blev gjort bekendt med, at den første refinansiering af lånets kontantrestgæld ville finde sted allerede ved udgangen af 2005, hvorfor han havde en berettiget forventning om, at dette først ville ske 5 år efter lånets optagelse, det vil sige i november 2006.

Denne udlægning af sagen bestrides af indklagede, der tillige afviser, at den rådgivning, som klageren modtog i forbindelse med lånesagens behandling skulle være mangelfuld.

Sagens nærmere omstændigheder kan sammenfattes således:

På klagerens anmodning modtog klageren og dennes ægtefælle ved skrivelse af 7. november 2001 et lånetilbud fra indklagede på et tilpasningslån af typen "F5" på nominelt 342.000 kr. Vilklårene for refinansieringen af lånets kontantrestgæld fremgår direkte af det pågældende lånetilbud, hvori det anføres:

"Hele lånets kontantrestgæld refinansieres hver 5. år pr. 31. december. Refinansieringen sker til gældende kurser og vil medføre en ændring af lånets rente og obligationsrestgæld. ... (Indklagede) ... fremsender forud for hvert refinansieringstidspunkt en meddelelse til debitor.

*Ved udbetaling i andre måneder end december, sker refinansiering i **4. kalenderår** efter udbetalingsåret. Ved udbetaling i december, sker første refinansiering det 5. kalenderår efter udbetalingsåret."*

I overensstemmelse hermed var det anført i den i lånetilbudet indeholdte amortiseringsoversigt, at den første refinansiering af lånets kontantrestgæld ville finde sted efter december terminens forfald i 2005.

Lånetilbuddet blev tiltrådt af klageren og dennes ægtefælle den 12. november 2001, hvor det samtidig blev aftalt mellem parterne, at udbetaling af lånet skulle finde sted den 14. november 2001. Der henvises i den forbindelse til henholdsvis tinglysningsaftalen og fastkursaftalen af 12. november 2001.

Som aftalt mellem parterne fandt lånets udbetaling sted den 14. november 2001. De nærmere vilkår herfor fremgår af skrivelse af 13. november 2001 fra indklagede til klageren og dennes ægtefælle. I denne skrivelse var vilklårene for refinansieringen af lånets kontantrestgæld beskrevet som følger:

"Hele lånets kontantrestgæld refinansieres hver 5. år pr. 31. december. Refinansieringen sker til gældende kurser og vil medføre en ændring af lånets renter og obligationsrestgæld. ... (Indklagede) ... fremsender forud for hver refinansieringstidspunkt en meddelelse til debitor. Første refinansiering sker pr. 31. december 2005."

Anbringender:

Som det fremgår af de fremlagte bilag i sagen, blev klageren i forbindelse med lånets optagelse gjort udtrykkelig opmærksom på, at refinansiering af lånets kontantrestgæld med den valgte udbetalingsdag i november 2001 ville finde sted ved udgangen af

december 2005. Dette svarer til den personlige rådgivning, som klageren modtog i forbindelse med lånesagen.

Det bemærkes i den forbindelse, at klageren ved underskrivelsen af tinglysningsaftalen har bekræftet, at han forud for indgåelsen af låneaftalen dels blev gjort bekendt med "det forventede tidsmæssige forløb i sagen samt forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse" dels "vilkårene og betingelserne for lånetilbuddet og udbetaling af det tilbudte lån".

Det bestrides på den baggrund, at den rådgivning, som klageren modtog fra indklagede i forbindelse med lånesagen, har været mangelfuld, hvilket da heller ikke er dokumenteret fra klagerens side.

Herudover skal det for god ordens skyld bemærkes, at klagerens fejlagtige antagelse om tidspunktet for refinansieringens foretagelse ikke har påført ham et dokumenterbart tab.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det fremgår direkte af indklagedes lånetilbud, at refinansieringstidspunktet (efter 4 eller 5 år) afhænger af, hvilken måned udbetalingen finder sted. Også af andre steder i lånetilbuddet (de oplyste fondskoder og amortisationsforløbet) kan dette udledes. Herefter, og da Nævnet ikke finder det bevist, at indklagedes medarbejder ved sin mundtlige rådgivning har givet oplysninger i strid med det skriftlige materiale, tager Nævnet indklagedes frifindelsespåstand til følge.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

 / Susanne Nielsen