



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 24. oktober 2002

JOURNAL NR. : 202-02-018-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Underskud ved låneomlægning.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 16. maj 2002
Den 10. oktober 2002

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Grit Munk
Jeanette Werner
Jes Zander Brinch
Per Englyst

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, hvori der blandt andet indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Efter telefonisk henvendelse fra klageren fremsendte indklagede den 5. december 2001 en beregning af låneomlægning samt fastkursaftaler til klageren. Af følgeskrivelsen fremgår blandt andet følgende:

"...Vi har aftalt at Deres lån skal omlægges. Det nye lån er aftalt med udgangspunkt i vores samtale om fordele og ulemper ved forskellige lån. Vi har indgået mundtlig aftale om:

- Fastkursaftale på udbetaling af nyt lån med hovedstol 1.025.000 DKK - se vedlagte oversigt.
- Fastkursaftale på indfrielse af nuværende lån med hovedstol 1.078.000 DKK - se vedlagte oversigt.
- ...(Indklagede)... udfører det praktiske omkring tinglysning af pantebrev.

Jeg har udarbejdet en beregning på omlægning af Deres lån. Jeg vedlægger beregningen, der er baseret på de aftaler, vi indgik.

Jeg sender samtidig:

- Låntyper

Skriftligt lånetilbud eftersendes. De vil modtage lånetilbud og pantebrev senest den 12.12.2001

Vi beder Dem gennemgå oplysningerne og straks kontakte os, hvis De har bemærkninger hertil..."

Af omlægningsberegningen fremgår blandt andet følgende:

...Ombytning af lån

	Nyt lån nr. 005-01	Nuværende lån nr. 005	Forskel/total
Låntype	Flexlån® Type F3K	Obligationslån	
Hovedstol	1.025.000 DKK	1.078.000 DKK	
Afdragsform	Annuitet	Annuitet	
Løbetid	30 år	26 år 6 md.	3 år 6 md.
Terminer pr. år	12	4	
Låneoplysninger i DKK			
Obligationsrestgæld	1.038.900	1.027.673	11.227
Kurs	98,662	98,688	
Kursværdi	1.025.000	1.014.190	10.810
Omkostninger	-6.113	2.021	
Provenu/Indfrielsesbeløb	1.018.888	1.016.211	2.676

...Forudsætninger for beregningerne

Beregningen er baseret på vores aftale om at låse kursen fast på Deres lån. Efterfølgende vil De modtage et lånetilbud, der indeholder oplysninger om forudsætningerne for udbetaling af lån samt kreditoplysninger. Vi kan kun

udbetale lånet, hvis lånetilbudets "Forudsætninger for udbetaling af lånet" er opfyldt senest den 10. januar 2001.

I beregningerne har vi forudsat, at det gamle lån indfries, og det nye lån udbetales pr. den 17. januar 2002...

Provenuet på Deres nye lån er 2.676 DKK større end udgiften til indfrielse og omkostninger til det nye lån. Beløbet kan De bruge til at dække eventuelle omkostninger til pengeinstitut, revisor, advokat eller efterstående panthavere...

Der er indgået fastkursaftale på lånet, så det bliver udbetalt den 17.01.2002. Den aftalte kurs er 98,662. Se specifikation af fastkursaftale for yderligere oplysninger om kurs...

Oplysninger om nuværende lån...

Vi har indgået fastkursaftale på lånet, så det bliver indfriet den 17.01.2002. Den aftalte kurs er 98,688. Se specifikation af fastkursaftale for yderligere oplysninger om kurs og indfrielsesbeløb...

Omkostninger ved ombytning af lån i DKK

	Nyt lån	Nuværende lån...	I alt
Kurtage	1.538	1.521	3.059
Stiftelsesprovision	0	0	0
Lånesagsgebyr	2.000	0	2.000
Rabat...	-1.000	0	-1.000
Gebyr for tinglysningservice	2.000	0	2.000
Indfrielsesgebyr	0	500	500
Omkostninger til ... (indklagede) ... i alt	4.538	2.021	6.559
Tinglysningsafgift	1.400	0	1.400
Tingbogsattest	175	0	175
Omkostninger til andre i alt	1.575	0	1.575
Omkostninger i alt	6.113	2.021	8.134

..."

Af fastkursaftalen på indfrielsen af det gamle lån fremgår blandt andet følgende:

"...Indfrielsen vil ske således:

Obligationsrestgæld DKK 1.027.673,17 til kurs 98,68	1.014.190,10
Kuponrente i 16 dage (01.01.2002 - 16.01.2002)	2.740,46
Bidrag i 16 dage (01.01.2002 - 16.01.2002)	262,72
Kurtage	1.521,29
Indfrielsesgebyr	500,00

Indfrielsesbeløb til betaling **1.019.214,57..."**

Indklagede fremsendte den 7. december et lånetilbud vedrørende lånet på 1.025.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...I forbindelse med indfrielse henviser vi i øvrigt til "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs"...

Oplysninger om lånet

Lånets hovedtal i DKK

	Nyt lån	Nuværende lån der indfries	Anslået ændring
...			
Provenu af nyt lån	1.021.063		
...			
Samlet udgift ved indfrielse		1.016.211	
Provenu efter indfrielse			4.852
...			

Omkostninger ved optagelsen af det nye lån i DKK

	Lån nr. 1	I alt
Kurtage	1.537	
Stiftelsesprovision	0	
Lånesagsgebyr	2.000	
Rabat (PrioritetsKunde)	-1.000	
Omkostninger til os i alt	2.537	2.537
Fast tinglysningsafgift	1.400	
Variabel tinglysningsafgift	0	
Tinglysningsafgift i alt	1.400	1.400
Omkostninger i alt ved nyt lån	3.937	3.937

Hvis De benytter andre rådgivere, for eksempel pengeinstitut, revisor, advokat eller ejendomsmægler må De regne med yderligere omkostninger.

Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån

Følgende lån forudsættes indfriet:

Nr.	Kreditor	Obligations- restgæld	Renteprocent pr.år	Indfrielses- kurs	Indfrielses- metode	Kursværdi
1	...(Indklagede)...	1.027.673	6,0000	98,688	Fastkurs	1.014.190

Alle beløb i skemaet er lånets valuta.

Vi tager forbehold for eventuelle fejl i beregningerne, som skyldes at vi ikke har fået alle oplysninger.

I øvrigt henviser vi til "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs".

Lån nr. 1, ...(indklagede)... - 005, Obligationslån, hovedstol 1.078.000 DKK

...Terminsydelser er ikke taget med i beregningerne, og derfor skal de betales, indtil lånet bliver indfriet..."

...

Omkostninger ved indfrielse af nuværende lån i DKK

Nr.	Kreditor	Indfrielses gebyr	Kurtage	Difference- rente	Reservefonds- godtgørelse	I alt
1	...(Indklagede)...	500	1.521	0	0	2.021"

Af indklagedes "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån" fremgår blandt andet følgende:

"...Indfrielse med obligationer

Du kan indfri dit lån ved at købe og "aflevere" obligationer, som svarer til obligationsrestgælden på dit lån. Det skal være samme type obligationer, som lånet blev udbetalt i. ...(Indklagede)... hjælper dig gerne med handlen.

Indfrielsestilbudet viser, hvor stort obligationsbeløbet skal være, og hvilke omkostninger du derudover skal betale..."

Efter det oplyste indgik klageren en "Aftale om prioritering og tinglysning" med indklagede, hvoraf følgende fremgår:

"...Rykning og respekt af lån samt fremtidig prioritetsstilling

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

Ejerpantebrev 225.000 kr...

Tinglysningskonto

Til brug for nærværende aftales gennemførelse er undertegnede indforstået med, at ...(indklagede)... opretter en konto i vores navn, hvor alle udlæg i forbindelse med tinglysningsekspeditionen debiteres.

Ved udbetaling af det tilbudte lån indsætter ...(indklagede)... det kontante provenu på kontoen. Et eventuelt underskud ved gennemførelsen af nærværende aftale dækkes ved at kontohaver indsætter et kontant beløb, svarende til underskuddet.

...(Indklagede)... er bemyndiget til - også inden det tilbudte lån udbetales - at hæve beløb på kontoen til indfrielse af de lån, der forudsættes indfriet, samt til betaling af gebyrer og omkostninger i forbindelse med sagens ekspedition...

Gebyr for denne service er 2.000 DKK

Beløbet hæves på tinglysningskontoen, når vi afslutter sagen...

Rådgivning

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

...

- de med sagen forbundne gebyrer, herunder gebyrer til ...(indklagede)..., samt øvrige omkostninger..."

Låneomlægningen blev gennemført den 17. januar 2002 i overensstemmelse med fastkursaftalerne. Af låneafregning af 15. januar 2002 fremgår blandt andet følgende:

"...Vi har den 17. januar 2002 afregnet det nye FlexLån® på 1.025.000,00 DKK, serie ...

Kontant ved salg af følgende obligationer til kursen pr. den 14.01.2002 ¹⁾	
(20.213,07 årgang 2003 obligationsrente 4,000% solgt til kurs 100,038) ²⁾	20.220,75 DKK
(21.961,74 årgang 2004 obligationsrente 4,000% solgt til kurs 99,577) ²⁾	21.868,84 DKK
(996.725,02 årgang 2005 obligationsrente 4,000% solgt til kurs 98,614) ²⁾	982.910,41 DKK
Kurtage, 0,15 %	-1.537,50 DKK
Gebyr for lånesag	-2.000,00 DKK
Prioritetskunderabat	1.000,00 DKK
Indfrielse af ...	-1.109.214,57 DKK
Overskud, som er indsat på Deres tinglysningskonto	3.247,93 DKK

Af indfrielseskvitteringen fremgår blandt andet følgende:

"...Specifikation

Fonds- kode	Serie	Årgang	Nominel Rente %	Restgæld	Til kurs	Beløb i DKK
...(Indklagede)...						
0925799	23D	2029	6,00	1.027.673,17	98,688	1.014.190,10
Kuponrente i 16 dage (01.01.2002-16.01.2002)						2.740,46
Bidrag i 16 dage (01.01.2002-16.01.2002)						262,72
Kurtage 0,15% af kursværdien af restgæld						1.521,29
Indfrielsesgebyr						500,00
Kontantbeløb i alt						1.019.214,57

Låneafregningen var vedlagt et kontoudtog vedrørende tinglysningskontoen, hvoraf det fremgik, at der over denne var afholdt fast tinglysningsafgift på 1.400 kr.

Indklagede fremsendte den 16. januar følgende skrivelse til klageren:

"...Udbetaling af nyt lån

Vi har nu udbetalt jeres nye lån pr. 17.01.2002. Der er opstået et underskud på 2.484,22 DKK, som vi beder jer indbetale hurtigst muligt.

Hvis I ikke benytter det vedlagte girokort, men eksempelvis sender os en check, beder vi jer anføre vores reference: ..."

Klageren besvarede den 17. januar 2002 indklagedes henvendelse på følgende måde:

"...Idet jeg returner opkrævning fremsendt af ...(indklagedes medarbejder)...

Iflg. fastkurs lånetilbud vedr. omlægning af lån dateret 5/12 2001 skal der fremkomme et provenu på KR. **2.676** i min favør.

Alle omkostninger i forbindelse med optagelse af nyt lån samt indfrielse af gammel lån er medtaget i jeres lånetilbud, undtagen kupon rente fra 1/1-2002 til 16/1 2002.

Det fremgår nu pludselig af indfrielseskvitteringen at den koster 1.019.214,57 mod de i tilbuddet 1.016.211 KR !!!

Nu vil i altså anmode om at provenuet er KR 2.484,22 i jert favør grundet de manglende oplysninger vedr. disse renter og kurtage. Det kan jeg ikke acceptere under NOGEN omstændigheder.

Jeg er læg mand og har fra starten gjort det helt klart over for alle i ...(indklagede)... jeg har talt med vedr. denne omlægning, at jeg ville være 100% sikker på, hvad det her kom til at koste mig, hvorfor jeg fik fastkurstilbud.

Hvor jeres beregninger er gået galt ved jeg ikke, men jeg indbetaler IKKE dette beløb uden at få en SÆRDELES god og juridisk bindende forklaring herom..."

Indklagede redegjorde ved brev af den 28. januar 2001 til klageren for det opståede underskud på følgende måde:

"...Indfrielse af lån

Som svar på dit brev af 17.01.2001, kan vi herved oplyse, at kuponrente og bidrag i alt kr. 3.003,18 dækker ydelsen fra 1.1.-16.1.2002 på lånet der indfries. Hvis ikke lånet var blevet indfriet den 17.1., skulle du have betalt ydelse på lånet den 31.1., bestående af afdrag, rente og bidrag.

Ved indfrielse af lån midt i en periode, er afdraget inkluderet i obligationsrestgælden, man betaler derfor kun renter og bidrag for perioden.

Såfremt du har en budgetkonto står pengene der.

Hvis der er yderligere spørgsmål, er du velkommen til at ringe.

Girokortet vedlægges på ny..."

Klageren indbragte den 14. februar 2002 sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, principalt at indklagede skal gennemføre låneomlægningen med det i lånetilbud af 7. december 2001 anførte overskud på 4.852 kr., subsidiært at indklagede er uberettiget til at kræve yderligere beløb indbetalt af klageren.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at et overskydende provenu på 4.852 kr. blev forvandlet til krav om indbetaling af 2.484,22 kr. efter låneomlægning hos indklagede med fastkursaftale.

I forbindelse med tilbud af 7. december 2001 vedrørende omlægning af lån fra fastforrentet 6 pct. lån til kortrentelån var der garanteret et provenu efter indfrielse på 4.852 kr. Efter omlægningen 16. januar 2002 blev han mødt med krav om indbetaling af 2.484,22 kr. i stedet for.

Det fremgår intet sted i indklagedes tilbud, at renter og bidrag for perioden 1/1-16/1-2002 skal betales oveni de opstillede udgifter i forbindelse med indfrielse af lån. Han henviser endvidere til "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, som der henvises til i lånetilbudet.

Hans påstand er, at han ikke kan forventes at gennemskue alle de med småt skrevne betingelser, men bør kunne stole på et tilbud fra indklagede med aftale om fastkurs på såvel indfrielse som oprettelse af nyt lån.

Det er i det mindste rigtig misvisende og dårlig forretningsetik.

Hvis det juridisk er korrekt, burde en opstilling i tilbuddet medtage et sådant beløb til rente og bidrag, om ikke præcist så et ca. beløb.

Til indklagedes udtalelse til Ankenævnet har han følgende bemærkninger:

Indklagede anfører, at "terminsydelsen ikke er medregnet i beregningerne, og derfor skal betales, indtil lånet bliver indfriet. Det fremgår ikke af omlægningsberegningen og i lånetilbudet skal man helt om på side 6, før der står noget vedrørende dette forhold i næstnederste afsnit.

Indklagede hævder, at en række nærmere specificerede poster ikke er medtaget i lånetilbudet. Dette er IKKE korrekt. De nedenstående omkostninger er medtaget i lånetilbudet:

- * Tinglysningservice 2.000,00
- * Fast tinglysningsafgift for Ejerpantebrev 1.400,00
- * Gebyr for tingbogsattest 175,00

Endvidere vil han gerne gøre opmærksom på, at det ikke er det juridiske aspekt i denne sag, som han klager over, men snarere manglen på god forretningsetik.

Han bad om et FAST tilbud, hvor ALLE udgifter på forhånd var kendte. Dette tilbød indklagede ham med et fast kurs tilbud på såvel indfrielse af gammelt lån samt optagelse af nyt lån. De talte meget om dette med at kende udgifterne i telefonen, forinden han accepterede at gå videre med et tilbud på skrift.

Når der så i det fremsendte tilbud er beregnet et provenu, mener han, at han som ukyndig burde kunne regne med denne talopstilling og altså ikke burde tvinges til at nærlæse ca. 20 sider pantebrev og andre dokumenter skrevet i et svært tilgængeligt juridisk sprog og med små bogstaver.

Hvis bare indklagede havde fortalt ham om dette med kuponrente ved indfrielse, havde han jo bare anmodet om at forhøje det nye lån så meget, så han ikke skulle "til lommerne".

Det er vildledende og etisk ukorrekt at udsende et tilbud med fast pris og garanti om et provenu anført på kroner og øre, når det endelige provenu efterfølgende afviger med ca. 5.160 kr. (forskul mellem det beregnede provenu på 2.676 kr. og de efterfølgende opkrævede 2.484 kr.).

Detaljerne og juraen taler sikkert sit klare sprog, men for ham, der ikke er sagkyndig, må det være tilladt at regne med, at en aftalt pris også holder, når konverteringen er tilendebragt. Ellers er det svært at have tillid til instituttet.

Indklagede anfører over for Nævnet følgende: "Der kan aldrig ske medbelåning af kuponrente og bidrag på det lån, der indfries. Indklagedes medarbejdere er vidende om denne regel, og det er på ingen måde sandsynligt, at klageren skulle være stillet det modsatte i udsigt."

Det er også korrekt. Dette forhold blev overhovedet ikke omtalt ved den telefoniske henvendelse. Det er med andre ord aldrig blevet gjort ham bekendt. Han er derfor stadig af den opfattelse, at en FAST pris aftale på hele konverteringen inklusive alle omkostninger som minimum BØR fremgå af side 1 i det efterfølgende fremsendte tilbud, og altså ikke som tilfældet er her, nemlig på en af de mange efterfølgende sider med paragraffer. Det er, efter hans mening, ikke rimeligt, at lægmand skal forventes til fulde at kunne overskue disse kringledede paragraffer, hvorfor den økonomiske opstilling samt den tilhørende salgsargumentation i telefonen skal gøre opmærksom på dette forhold omkring manglende medbelåningsmuligheder af rente og bidrag.

Den i indklagedes udtalelse foretagne opstilling af omkostninger ser rigtig ud, og han har således ikke yderligere at tilføje i denne sag, som han håber snart må finde sin afslutning.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren den 5. december 2001 rettede henvendelse til indklagede vedrørende omlægning af lån. Der blev indgået en mundtlig aftale med en medarbejder i indklagedes kundelinie om omlægning af det eksisterende lån til et nyt lån med hovedstol på 1.025.000 kr. og om fastkursaftaler på henholdsvis udbetaling af nyt lån og indfrielse af eksisterende lån. Endvidere aftaltes det, at indklagede skulle udføre det praktiske vedrørende tinglysning af pantebrev. Samme dag fremsendes specifikationer af de indgåede fastkursaftaler samt omlægningsberegning.

Den 7. december 2001 fremsendtes lånetilbud på et 30-årigt kortrentelån, type F3K, på 1.025.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at det hidtidige lån med en restgæld på 1.027.673 kr. forudsattes indfriet. Det fremgik endvidere af lånetilbudet, at beregningen var baseret på, at obligationsrestgælden den 1. januar 2002 var 1.027.673 kr., og at denne blev indfriet som obligationsindfrielse. Endvidere oplystes det, at terminsydelsen ikke var medregnet i beregningerne, og derfor skulle betales, indtil lånet blev indfriet.

Endvidere fremsendtes aftale om prioritering og tinglysning. Den 21. december 2001 returneredes aftale om prioritering og tinglysning i underskrevet stand.

Efter at låneomlægningen var gennemført, sendte indklagede den 16. januar 2002 et brev til klageren, hvoraf det fremgik, at der var opstået et underskud i sagen på 2.484,22 kr., som klageren blev bedt om at indbetale.

Den 17. januar 2002 afviste klageren at indbetale underskuddet.

Den 28. januar 2002 redegjorde indklagede for, hvorledes underskuddet var opstået. Af brevet fremgik det, at der i perioden fra 1. januar 2002 til 16. januar 2002 var påløbet kuponrente og bidrag for i alt 3.003,18 kr., hvorfor der var opstået underskud på tinglysningskontoen.

Den 30. eller 31. januar 2002 tog klageren telefonisk kontakt til indklagede og talte med den person i indklagedes kundelinie, der i sin tid udfærdigede lånetilbudet. I den forbindelse blev det forklaret for klageren, hvorledes sagen hang sammen, og der blev indgået aftale om, at klageren kunne vente med at betale det omhandlede beløb, indtil der skulle ske betaling af første terminsydelse på det nye lån den 31. marts 2002.

ANBRINGENDER:

Klageren ønskede en omlægning, der var omkostningsfri. Indklagede udfærdigede en omlægningsberegning, hvor de på aftaletidspunktet kendte omkostninger var medregnet. Disse omkostninger beløb sig til 6.113 kr. Herudover var der medbelånt et merprovenu på 2.676 kr. til brug for dækning af anslåede omkostninger til rykning af ejerpantebrevet. Disse rykningsomkostninger beløb sig til i alt 2.150 kr., hvorfor der ved selve omlægningen er et kontant overskud.

Ifølge værdiansættelsesbekendtgørelsens § 23, stk. 6, kan der alene ske medbelåning af omkostningerne i forbindelse med konverteringen, mens tilskrevne renter, herunder bidrag, ikke kan medbelånes. Der kan aldrig ske medbelåning af kuponrente og bidrag på det lån, der skal indfries. Indklagedes medarbejdere er vidende om denne regel, og det er på ingen måde sandsynligt, at klageren skulle være stillet det modsatte i udsigt. Udgifter til kuponrente og bidrag er at betragte som planmæssige udgifter, der skal afholdes til det lån, der løb frem til omlægningen den 16. januar 2002.

Størrelsen af kuponrenter og bidrag fremgår af specifikation af fastkursaftale af 5. december 2001. Under afsnittet "*Indfrielse vil ske således:*" står kursværdien af obligationsrestgælden opregnet tillige med kuponrente og bidrag. Endvidere er kurtage og indfrielsesgebyr medtaget i opstillingen. Det er alene omkostningerne til kurtage og indfrielsesgebyr, der er ikke medtaget under "*Omkostninger til nuværende lån*" i omlægningsberegningen. Det fremgår såvel af forsiden som af side 5 i omlægningsberegningen.

I forbindelse med indklagedes opkrævning af beløb til dækning af underskud på tinglysningskontoen er det kontante overskud modregnet den af indklagede udlagte kuponrente og bidrag.

I den konkrete sag er der faktisk sket en mindre fravigelse af værdiansættelsesbekendtgørelsens regler, idet der er opstået et overskud ved konverteringen på 526 kr. Denne fravigelse er dog til klagerens fordel, idet klageren har opnået et merprovenu, der kan modregnes i kuponrenten og bidraget. Fravigelsen skyldes, at der normalt udstedes lån i hele tusinder, hvorfor det er svært at ramme et helt præcist merprovenu. I denne sag har indklagedes kunderådgiver sørget for, at der var tilstrækkeligt provenu til at dække de forventede omkostninger til rykningspåtegning. Hvis klagerens lånesag havde været behandlet helt korrekt, skulle klageren have været opkrævet et beløb på minimum 3.003,18 kr.

Nedenstående oversigt, der tager udgangspunkt i omlægningsberegningen af 5. december 2001 med tilhørende specifikationer af fastkursaftaler, viser resultatet af låneomlægningen:

Omlægningsberegning af 5. december 2001

Kursværdi af nyt lån			1.025.000
Omkostninger nyt lån			
	Kurtage	1.538	
	Lånesagsgebyr	1.000	
	Tinglysningsafgift	1.400	
	Tinglysningservice	2.000	
	Tingbogsattest	175	6.113
Provenu af nyt lån			<u>1.018.888</u>
Kursværdi af lån, der skal indfries			1.014.211
Omkostninger til indfrielse	Indfrielsesgebyr	500	
	Kurtage	1.521	-1.016.211
Merprovenu			<u>2.676</u>

Udgifter til rykning af ejerpantebrev

	Tinglysningsafgift	1.400	
	Rykningsgebyr	750	-2.150
Overskydende beløb			<u>526</u>

Kontantopkrævning

	Kuponrente i 16 dage	2.740	
	Bidrag i 16 dage	263	-3.003
Underskud til opkrævning			<u>-2.477</u>
Faktisk opkrævning			2.484
Difference/rente			<u>7</u>

I differencen mellem det faktiske opkrævede beløb og det ovenfor beregnede beløb indgår en renteudgift for udlæg fra tinglysningskontoen. Da denne ikke kan tilbageregnes præcist, anføres beløbet som difference. På grund af den manglende dokumentation kan beløbet tilstilles klageren.

Til støtte for sin frifindelsespåstand gør indklagede gældende:

At i forhold til det beregnede overskud i lånetilbudet er det endelige overskud i omprioriteringssagen fremkommet, fordi der, i forhold til lånetilbudets angivelser, er afholdt yderligere omkostninger på vegne af klageren i henhold til særskilt aftale om prioritering og

tinglysning. De i lånetilbudet under punktet "Omkostninger ved optagelse af det nye lån i DKK." omtalte udgifter vedrører alene tinglysning af det til lånet hørende pantebrev samt lånesagsgebyr, der er forskelligt fra gebyr for tinglysningservice.

At udgifter til rykning af ejerpantebrev, gebyr for tinglysningservice og tingbogsattest ikke er medtaget i lånetilbudet, da lånetilbudet alene anfører de omkostninger, en låntager med sikkerhed skal afholde, uanset hvem der tinglyser det nye pantebrev. Der er med andre ord tale om udgifter, der vedrører et helt andet dokument end realkreditpantebrevet.

At de med udgifter vedrører kuponrente og bidrag for det gamle lån, der blev indfriet, ikke er medtaget i lånetilbudet, men i teksten i lånetilbudet gøres der opmærksom på, at der skal betales ydelse frem til indfrielsesdagen.

At pligten til at betale rente og bidrag på det indfrieede lån allerede følger af dette låns pantebrevsbestemmelser.

At indklagede ved låneomlægningen har taget højde for omkostninger i forbindelse med rykning af 2. prioritet til pengeinstitut.

At der på den baggrund har været beregnet et merprovenu på 2.676 kr.

At alle udgifter i forbindelse med låneomlægningen dermed er medfinansieret.

At klageren dermed har fået opfyldt sit ønske om, at omlægningen skulle gennemføres uden omkostninger og så tæt på et 0 resultat som muligt.

At klageren tilmed har fået et lille merprovenu til delvis dækning af kuponrente og bidrag frem til omlægningstidspunktet.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har i sagen vedlagt skærmkopi af klagerens tinglysningskonto, hvoraf følgende posteringer fremgår:

Valg	Type	Provenupost	Bogførdato	Valørdato	Beløb
012		Provenu nyt lån	17.01.2002	17.01.2002	3.247,93
013		Tingl.-afgift -eptb	16.01.2002	18.01.2002	-1.400,00
017		Gebyr pengeinstitut	16.01.2002	18.01.2002	-750,00

001	Renteudgift	31.12.2001	01.01.2002	-2,95
004	Tingl.-afgift - fast	21.12.2001	21.12.2001	-1.400,00
005	Tingl.-afgift - var.	21.12.2001	27.12.2001	0,00
003	Tinglysningsgebyr		31.01.2002	-2.000,00
034	Tingbogsoplysning		31.01.2002	-175,00

Nævnssekretariatet har anmodet indklagede om at besvare følgende spørgsmål:

- Hvordan er proceduren ved telefonisk indgåelse af aftale om låneomlægning med tilhørende fastkurs- og tinglysningsaftaler tilrettelagt. Særligt ønskes det oplyst, i hvilket omfang og på hvilken måde der foretages en afdækning af den indestående prioritering og de samlede omkostninger ved låneomlægningen?
- Hvilke oplysninger, herunder særligt om ejendommens prioritering, har indklagede konkret modtaget i forbindelse med klagerens tidligere lånesager hos indklagede?
- Hvilke oplysninger blev der udvekslet mellem indklagede og klageren, særligt i relation til ejendommens prioritering samt omkostningerne ved og resultatet af låneomlægningen, under telefonsamtalen den 5. december 2001?

Indklagede har besvaret spørgsmålene på følgende måde:

"Ad Realkreditankenævnets spørgsmål 1:

Når en kunde ønsker at indgå en telefonisk aftale om låneomlægning med fastkursaftale, således at der indgås en bindende aftale om konvertering af lån med fastlagte kurser, trækker indklagedes kunderådgiver en elektronisk tingbogsoplysning på ejendommen. På den baggrund afdækkes det, om der er tinglyste prioriteter, der evt. skal give rykningstilsagn i forbindelse med en konvertering.

Herefter foretager kunderådgiveren beregninger og sammenligninger over indestående lån, der ønskes eller med fordel kan omlægges. På den baggrund ydes der rådgivning til kunderne omkring fordele og ulemper ved konverteringen, herunder rådgivning om indfrielse, samt rådgivning omkring de forskellige lånemuligheder i forbindelse med konverteringen. Heri indgår tillige en rådgivning omkring omkostningerne til konverteringen, herunder om omkostningerne medfører, at det ikke kan betale sig at omlægge et lån.

Kunden oplyses om muligheden for at lade ...(indklagede)... stå for prioritering og tinglysning af pantebrevet. Omkostninger hertil kan medbelånes ved en forhøjelse af hovedstolen. Endvidere kan omkostninger til efterstående panthavere for udfærdigelse af rykningspåtegning samt omkostninger til fastkursaftaler medbelånes.

Når kunden og kunderådgiveren er nået til enighed om, hvordan omlægningen bør ske, afgiver kunderådgiveren et telefonisk strakstilbud til kunden, hvor kunden, på baggrund af den eller de oplyste kurser, kan fastlåse kursrisikoen ved

konverteringen. Hvis kunden accepterer dette strakstilbud, indgås der på sædvanligvis en fastkursaftale.

Omlægningsberegningen, specifikation af fastkursaftale og evt. bekræftelse af opsigelse sendes samme dag til kunden. Endeligt lånetilbud og tinglysningserviceaftale sendes inden for de efterfølgende dage.

Ad Realkreditankenævnets spørgsmål 2:

Dette kan ikke besvares præcist, men indklagede har som minimum modtaget eller fremskaffet en tingbogsudskrift eller tingbogsattest, der udviste ejendommens daværende hæftelser og deres indbyrdes prioritering.

Ad Realkreditankenævnets spørgsmål 3:

På grund af den forløbne tid fra samtalen den 5. december 2001 og frem til Realkreditankenævnets henvendelse om yderligere oplysninger, kan den pågældende kunderådgiver ikke genkalde sig præcise oplysninger omkring hvilke oplysninger, der blev udvekslet. Dette skal tillige ses under hensyn til, at der i perioden omkring 5. december var en meget omfangsrig konverteringsbølge, der afstedkom et voldsomt antal telefoniske ekspeditioner dagligt."

På forespørgsel fra Nævnssekretariatets om,

- hvilke oplysninger, herunder særligt om ejendommens prioritering har De i forbindelse med Deres tidligere omprioriteringer givet indklagede,
- hvilke oplysninger blev der udvekslet mellem Dem og indklagede, særligt i relation til ejendommens prioritering samt omkostningerne ved og resultatet af låneomlægningen, under telefonsamtalen den 5. december 2001,

har klageren oplyst følgende:

"Vedr. oplysninger, tidligere afgivet til ...(indklagede)... omkring prioriteter i ejendommen

Jeg er ret sikker på, at der ved tidligere omprioriteringer, ikke har været andre prioriteter i ejendommen end ...(indklagede)... 2. prioritet ...(forsikringsselskab)... blev oprettet i februar 2000, og forrige låneomlægning blev foretaget i 1998.

Vedr. Hvilke oplysninger der blev udvekslet under telefonsamtalen af 5. december.

Under telefonsamtalen blev det indtil flere gange af mig nævnt, at vi havde en 2. prioritet i pengeinstitut, som der skulle foretages en rykningsklausul på. Omkostningerne herved blev anslået til max. Kr. 2000 af ...(indklagede)..., hvorfor den beregning af provenu som ...(indklagede)... foretog, tog udgangspunkt i, at der skulle fremkomme et provenu på minimum 2.000 kr.

I telefonen blev det efter den foreløbige beregning oplyst, at der ville fremkomme et provenu til mig på et beløb omkring 2.500 kr. (Jeg husker ikke præcist det korrekte tal på kroner og øre). Dette kunne jeg erklære mig tilfreds

med, og bad endnu en gang medarbejderen forsikre mig om, at ALLE udgifter nu var medtaget og faste, så dette provenu nu også var til at stole på. Dette forsikrede man mig om, hvorefter jeg indgik aftalen om omprioritering telefonisk.

Det skal endvidere bemærkes, at vi i forbindelse med omprioriteringen ikke havde andre formål end at nedbringe vor ydelser, og altså ikke hverken ønskede eller nævnte noget om at få et provenu ved omlægningen. Omlægningen skulle gennemføres så at sige som et 0 resultat, hvilket altså åbenbart krævede et provenu på de ca. 2.500. At det rigtige beløb så senere viste sig at være kr. 750 til pengeinstituttet kan vel kun siges at burde forhøje mit provenu og altså ikke det modsatte."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det er uheldigt, at oplysningerne om omkostninger, indfrielsesbeløb, overskydende provenu m.v. varierer i låneomlægningsberegningen, lånetilbudet og fastkursaftalen.

Klageren har forklaret, at han i forbindelse med låneomlægningen ønskede en 0-løsning. Nævnet finder, at klageren har opnået en sådan løsning. De omkostninger, der har været forbundet med låneomlægningen, har ikke medført et underskud ved denne. Nævnet bemærker i den forbindelse, at klageren ikke med rette har kunnet forvente, at terminsydelsen på det gamle lån indtil dets indfrielse den 17. januar 2002 er medtaget i de sammenligningsberegninger, der skal illustrere, om en låneomlægning kan anses for fordelagtig for klageren.

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