



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 28. april 2003

JOURNAL NR.: 202-11-064-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Underskud i forbindelse med
låneomlægning

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 10. april 2003

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Grit Munk

Jeanette Werner

Per Englyst

Mads Laursen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom to lån på oprindelig 626.000 kr. og 83.000 kr. til realkreditinstitut 1 med henholdsvis 1. og 2. prioritets panteret samt to private pantebreve på oprindelig 150.000 kr. og 100.000 kr. med henholdsvis 3. og 4. prioritets panteret.

Det private pantebrev på oprindelig 150.000 kr. indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"...Rente- og
betalingsvilkår: Pantebrevet forrentes fra 11.01.2000 gennem en variabel rente svarende til 3 måneders CIBOR + 3% p.a. af den til enhver tid værende restgæld...

Opsigelse: Fra kreditors side er pantebrevet uopsigeligt i hele løbetiden. Fra debtors side kan pantebrevet skriftligt opsiges til hel eller delvis indfrielse til kurs 102,- med 3 måneders forudgående varsel til en termin...

Særlige

bestemmelser: Enhver indfrielse - helt eller delvist - kan kun ske til kurs 102...

Omprioritering:

Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån, også til forhøjet rente og forlænget løbetid (max 30 år), dog ikke indeksregulerede og stående lån, mod at nettoprovenuet i det omfang, det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på nærværende pantebrev, med respekt af pantebrevets opsigelses- og indfrielsesvilkår.

Ved opgørelse af nettoprovenuet kan udover udgifter til indfrielse af foranstående lån (excl. renter) medtages omkostninger til stempel, tinglysning, eventuelle andre udgifter til det offentlige, gebyr til pengeinstitut samt gebyr til rykningspåtegning på såvel foranstående, efterstående som nærværende pantebrev, omkostninger til realkreditinstitut, dog ikke differencerente. Endvidere respekteres omprioriteringssalær til medvirkende ejendomsmægler eller advokat...

Rente af ekstraordinære afdrag.

Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen..."

Af det private pantebrev på oprindelig 100.000 kr. fremgår blandt andet følgende bestemmelser:

"...Rente- og
betalingsvilkår: Pantebrevet forrentes og afdrages fra 11.01.2000 gennem en fast årlig ydelse på 11,03% af hovedstolen, hvoraf 9,5%

p.a. af det til enhver tid værende skyldige beløb er rente, medens resten er afdrag...

Opsigelse: Pantebrevet indestår fra kreditors side uopsigeligt fra ejer til ejer indtil udløb. Pantebrevet kan fra debtors side indfries helt eller delvist når som helst til kurs 105,-...

Særlige bestemmelser: Enhver indfrielse - helt eller delvist - kan kun ske til kurs 105...

Omprioritering:

Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån, også til forhøjet rente og forlænget løbetid (max 30 år), mod at nettoprovenuet i det omfang, det ikke anvendes til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på dette pantebrev. Pantebrevet respekterer dog ikke optagelse af realkreditlån udstedt som indeksregulerede lån, stående lån, inkonvertible lån, rentetilpasningslån, lån med variabel rente eller lån i fremmed valuta, medmindre kreditor særskilt har godkendt dette. Ved opgørelse af nettoprovenuet kan udover udgifter til indfrielse af foranstående lån (excl. renter) medtages omkostninger til stempel, tinglysning, eventuelle andre udgifter til det offentlige, gebyr til pengeinstitut samt gebyr til rykningspåtegning på såvel foranstående, efterstående som nærværende pantebrev, omkostninger til realkreditinstitut, dog ikke differencerente. Endvidere respekteres omprioriteringssalær til medvirkende ejendomsmægler eller advokat.

Alle omkostninger i forbindelse med ekspedition af omprioriteringsklausulen - herunder også gebyret til kreditor eller dennes administrator - betales af debitor...

Rente af ekstraordinære afdrag.

Ved betaling af ekstraordinære afdrag betales rente af afdraget til betalingsdagen..."

Det indklagede realkreditinstitut 2 udarbejdede den 6. august 2002 et lånetilbud til klageren. Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt 6 pct. obligationslån på 894.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende oplysninger:

"...Provenuberegning

Provenu efter betaling af terminsydelse på lån, der indfries	93.837,21 kr.
Provenu før betaling af terminsydelse på lån, der indfries	99.004,61 kr.

...

...Forudsat prioritetsplan

Nyt lån	Tinglyst beløb
...(Indklagede)..., Obligationslån	894.000,00 kr.

Prioriteter, der skal rykke for nyt lån	
Privat pantebrev	150.000,00 kr.

Prioriteter, der skal indfries

...(Realkreditinstitut 1)..., Obligationslån	626.000,00 kr.
...(Realkreditinstitut 1)..., Obligationslån	83.000,00 kr.
Privat pantebrev	100.000,00 kr.

...

...Beregning af provenu ved optagelse af nyt lån

Hovedstol på nyt obligationslån	894.000,00 kr.	
Kursværdi af nyt lån til kurs 98,480		880.411,20 kr.
Ekspeditionsgebyr for låneetablering	1.000,00 kr.	
+ Kurtage	2.201,03 kr.	
- Omkostninger til ...(indklagede)...	3.201,03 kr.	3.201,03 kr.
Procentuel tinglysningsafgift	3.200,00 kr.	
+ Fast tinglysningsafgift	1.400,00 kr.	
- Omkostninger til staten	4.600,00 kr.	4.600,00 kr.
= Provenu af nyt lån efter fradrag af ovennævnte etableringsomkostninger		872.610,17 kr.
- Udgift til prioriteter, der skal indfries (se nedenfor)		768.730,56 kr.
- Terminsydelse mv. på prioriteter, der skal indfries (se nedenfor)		5.167,40 kr.
- Udgift til prioriteter, der skal rykke for nyt lån (anslået)		2.150,00 kr.
- Gebyr, hvis De gør brug af ...(indklagedes).... tilbud om TinglysningsService		1.800,00 kr.
- Gebyr, hvis nyt lån bliver udbetalt på baggrund af garanti		750,00 kr.
- Gebyr for indhentning af tingbogsoplysning		175,00 kr.
= Forventet overskud		93.837,21 kr.

De skal være opmærksom på, at De skal betale terminsydelse indtil indfrielsesdagen på de lån, der indfries. Provenuet ved omprioriteringen er derfor reelt større, da terminsydelsen er trukket fra...

Beregningerne er foretaget pr. den 06.08.2002. Resultatet kan ændre sig afhængigt af, hvornår omprioriteringen finder sted...

...Oplysninger om prioriteter, der skal indfries

1....(Realkreditinstitut 1)..., Obligationslån, 626.000,00 kr., 6,00%	
Restgæld pr. 01.07.2002	590.596,50 til kurs 99,360 586.816,68 kr.
Indfrielsesgebyr	200,00 kr.
Kurtage	1.467,04 kr.
Udgift til indfrielse af lån	588.483,72 kr.
Rente fra 01.07.2002 til 06.08.2002	3.466,54 kr.
Bidrag fra 01.07.2002 til 06.08.2002	287,69 kr.
I alt	592.237,95 kr.

Som indfrielsesmetode er anvendt kontantindfrielse af obligationsrestgælden. Se afsnittet om Afregningskurs i Prisoversigten...

2. ...(Realkreditinstitut 1)..., Obligationslån, 83.000,00 kr., 6,00%	
Restgæld pr. 01.07.2002	79.667,11 til kurs 99,360 79.157,24 kr.
Indfrielsesgebyr	200,00 kr.
Kurtage	197,89 kr.
Udgifter til indfrielse af lån	79.555,13 kr.

Rente fra 01.07.2002 til 06.08.2002	467,61 kr.
Bidrag fra 01.07.2002 til 06.08.2002	54,35 kr.
I alt	80.077,09 kr.

Som indfrielsesmetode er anvendt kontantindfrielse af obligationsrestgælden. Se afsnittet om Afregningskurs i Prisoversigten...

3. Privat pantebrev, 100.000 kr., 9,50%	
Restgæld pr. 01.07.2002	95.896,71 til kurs 100,00
Kurs 105	4.795,00 kr.
Udgift til indfrielse af lån	100,691,71 kr.

Rente fra 01.07.2002 til 06.08.2002	891,21 kr.
I alt	101.582,92 kr.

...(Indklagede)... har forudsat, at pantebrevet kan indfries til kurs 100.

De nøjagtige indfrielsesvilkår fremgår af pantebrevet.

Specifikation af rykninger

1. Privat pantebrev, 150.000,00 kr., 10,00%	
Tinglysningsafgift	1.400,00 kr.
Ekspeditionsgebyr til kreditor	750,00 kr.
I alt	2.150,00 kr.

...Andre oplysninger

Privat pantebrev opr. 150.000,00 kr. skal rykke for det nye lån. Det fremgår typisk af teksten i private pantebreve, at rykningsaccept kan tildeles, hvis nettoprovenuet afdrages ekstraordinært på pantebrevets restgæld. I nogle tilfælde pantebrevet kun for dokumenterede betalte værdiforøgende forbedringsarbejder. Vi anbefaler dem at undersøge ovenstående inden start af lånesagen..."

Lånetilbudet var vedlagt "Aftale om TinglysningsService", som klageren den 13. august 2002 underskrev, og i henhold til hvilken indklagede skulle forestå ekspeditionerne i forbindelse med omprioriteringen. Af aftalen fremgår endvidere blandt andet følgende:

"...Dokumenter og oplysninger

...* Privat pantebrev opr. 150.000,00 kr. skal rykke for det nye lån. Det fremgår typisk af teksten i private pantebreve, at rykningsaccept kan tildeles, hvis nettoprovenuet afdrages ekstraordinært på pantebrevets restgæld. I nogle tilfælde pantebrevet kun for dokumenterede betalte værdiforøgende forbedringsarbejder. Vi anbefaler dem at undersøge ovenstående inden start af lånesagen.

TinglysningsService omfatter følgende prioriteter

Nyt lån, der skal udbetales:	
...(Indklagede)..., Obligationslån	894.000,00 kr.
Prioriteter, der skal rykke for nyt lån:	
Privat pantebrev	150.000,00 kr.

Prioriteter, der skal indfries:

...(Realkreditinstitut 1)..., Obligationslån	626.000,00 kr.
...(Realkreditinstitut 1)..., Obligationslån	83.000,00 kr.
Privat pantebrev	100.000,00 kr..."

I henhold til aftalen om tinglysningsservice skulle det nye lån udbetales hurtigst muligt til dagskurs på grundlag af garanti for tinglyst pantebrev, og de indestående lån skulle indfries efter den af indklagede valgte mest optimale indfrielsesmetode. Aftalen om tinglysningsservice indeholdt en provenuberegning, som svarede til den i lånetilbudet indeholdte.

Lånet blev udbetalt den 22. august 2002 med en udbetalingskurs på 98,380 svarende til en kursværdi på 876.143,41 kr. efter fradrag af stiftelsesomkostninger til indklagede.

Indklagede fremsendte den 11. september 2002 følgende skrivelse til klageren vedlagt et foreløbigt kontoudskrift samt en kontoafstemning:

"...Deres omprioriteringssag er nu snart afsluttet. En opgørelse af Deres afregningskonto nr. ... viser et underskud jf. vedlagte foreløbige kontoudskrift.

Beløbet tillagt rente i alt kr. 17.400,13 bedes indbetalt på vedlagte girokort senest den 18.09.2002. Betales beløbet på anden måde, bedes girokortet vedlagt.

Låneafregning, evt. indfrielsesopgørelser og betalingsvilkår på det nye lån er vedlagt..."

Af den vedlagte foreløbige kontoudskrift fremgår følgende:

"...VI HAR PROFORMA OPGJORT OVENNÆVNTE KONTO PR. 18. SEPTEMBER 2002:

SALDO PR. 11. SEPTEMBER 2002	16.960,50-
RENTE	439,63-
NETTOBELØB TIL INDBETALING	17.400,13-..."

Den af indklagede vedlagte kontoafstemning indeholder følgende poster:

"Bogf.	Tekst	Valør	Beløb	Saldo
20082002	FONDSNOTA NR. 2383	20.08	79.919,63-	79.919,63-
20082002	FONDSNOTA NR. 2382	20.08	594.711,93-	674.631,56-
20082002	STEMPEL	20.08	4.600,00-	679.231,56-
20082002	INDFRIELSE AF			
	PRIVAT PANTEBREV	20.08	150.949,71-	830.181,27-
21082002	NYT LÅN	22.08	876.143,41-	45.962,14
28082002	GARANTIGEBYR	28.08	750,00-	45.212,14
28082002	TINGLYSNINGSSERVICE	28.08	1.800,00-	43.412,54-
06092002	INDFR. TOT.	06.09	2.290,47-	41.121,67
11092002	NEDBRINGELSE	11.09	55.932,17-	14.810,50-
11092002	RYKNINGSOMKOSTNINGER	11.09	2.150,00-	16.960,50-
18092002	RENTE	18.09	439,63-	17.400,13-"

Klagerens advokat henvendte sig den 11. oktober 2002 til indklagede på følgende måde:

"...Jeg er blevet kontaktet af ...(klageren)..., idet den af ham i henhold til tilbud foretagne omprioritering af ovennævnte ejendom ikke er faldet ud til hans tilfredshed.

Ved skrivelse af den 7. august 2002 modtog han tilbud om nyt lån i ejendommen ... Det fremgår af tilbudet, at der skal hjemtages et nyt obligationslån stort kr. 894.000,00 kr.

Det fremgår af prioriteringsplanen, at der i forbindelse med omprioriteringen skulle indfries følgende prioriteter:

...(Realkreditinstitut 1)..., obligationslån opr. kr. 626.000,00

...(Realkreditinstitut 1)..., obligationslån opr. kr. 83.000,00

Privat pantebrev kr. 100.000

Det private pantebrev på kr. 150.000,00 skulle rykke tilbage for det nye obligationslån.

Efter omprioriteringen skulle der være et pænt stort provenu til min klient.

Omprioriteringen blev herefter accepteret og iværksat. Den 11. september 2002 modtog min klient afregning og kunne i denne forbindelse konstatere, at omprioriteringen havde givet underskud, og at han således skal indbetale kr. 17.400,00 i stedet for at modtage et overskudsprovenu.

Jeg har vanskeligt ved at forstå, ud fra det foreliggende materiale, hvad der rent faktisk er årsag til underskuddet, udover at der øjensynligt i strid med den indgåede aftale er sket indfrielse af et pantebrev nom. opr. kr. 150.000,00 i stedet for det forudsatte stort opr. kr. 100.000,00.

Det er muligt, at min klient ikke har haft et økonomisk tab. Det er dog et faktum, at hans forventninger i høj grad er bristet, idet han absolut ikke havde forventet at få en regning efter endt omprioritering, tværtimod.

Min klient har ikke været spurgt og har ikke givet tilsagn til de foretagne ændringer i forhold til det oprindeligt forudsatte.

Jeg hører gerne Deres bemærkninger til ovenstående, herunder Deres forslag til en løsning på problemet..."

Den medvirkende ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for indklagede, fremsendte den 15. oktober 2002 følgende redegørelse til indklagede:

"...Hermed en beskrivelse af handlingsforløbet.

Kunderne kontakter os, idet de ønsker et tillægslån. Målet for kunden er at få indfriet de 2 eksisterende kreditforeningslån samt de 2 Cibor pantebreve stort kr. 150.000 samt kr. 100.000. Vi debatterer forskellige låneformer, herunder obligationslån kontra rentetilpasningslån. Jeg gør kunderne opmærksom på, at ejendommens værdi ikke kan bære, at begge cibor pantebreve kan indfries og det aftales derfor, at det første pantebrev indfries og så vil restprovenuet bruges til delindfrielse på det efterstående.

Jeg modtager herefter lånetilbud fra ...(indklagede)..., som sendes til orientering til kunden. Jeg bemærker ikke, at der i lånetilbudet er en fejl, nemlig at Cibor pantebrevet stort kr. 150.000 nu står efter pantebrevet stort kr. 100.000. Der aftales møde for underskrift på pantebrevet.

Ved gennemgangen af pantebrevet og ved underskrifterne gør ...(klageren)... mig opmærksom på, at cibor pantebrevet kr. 150.000 faktisk står foran pantebrevet på de 100.000. Dette snakker vi lige kort om og aftaler så, at pantebrevet på 150.000 skal indfries og restprovenuet skal så bruges til delindfrielse som oprindeligt var kundens ønske.

Herefter sendes tinglysnings servicen til jer, med den besked som du nævner i din skrivelse af 15. oktober 2002.

Resten af historien kender du nok bedre end jeg..."

Indklagede besvarede den 18. oktober 2002 klagerens advokats henvendelse på følgende måde:

"...Tak for Deres brev af 11. oktober 2002. Vi har indhentet en redegørelse fra ...(den medvirkende ejendomsmægler)..., hvilken vi vedlægger i kopi.

Som det fremgår af ...(ejendomsmæglerens)... redegørelse, har det ikke været hensigten, at låneomlægningen skulle resultere i provenu til Deres klienter, men derimod at indfri og nedbringe de private midler mest muligt.

...(Ejendomsmægleren)... burde ved underskriftmødet have indhentet et nyt tilbud baseret på det aftalte. Med et sådant tilbud ville der have medfulgt en ny provenuberegning, der ville have udvist et underskud, idet de private midler ikke rykker for overkurser, differencerenter og den del af indfrielse, der vedrører terminsbetalinger fra sidste termin.

...(Indklagede)... har i alt opkrævet et underskud på 17.400,13 kr. hos Deres klienter. I dette beløb indgår følgende omkostninger, som de private midler ikke rykker for:

Terminsydelser fra sidste termin til indfrielsestidspunktet for
...(Realkreditinstitut 1)... opr. 626.000 kr.

Renter	5.007,23 kr.
Bidrag	485,42 kr.

...(Realkreditinstitut 1)... opr. kr. 83.000	
Renter	672,89 kr.

Reguleret terminsydelse	1.634,95 kr.	
- bidrag	39,40 kr.	
- reguleret terminsrente	<u>1.190,50 kr.</u>	405,05 kr.
Transport		6.570,59 kr.

Transporteret	6.570,59 kr.
---------------	--------------

Privat pantebrev opr. 100.000 kr.	
Renter	28,10 kr.

Privat pantebrev opr. 150.000 kr.	
Renter	<u>1.878,11 kr.</u>

I alt terminsydelser	8.476,80 kr.
----------------------	--------------

Øvrige beløb private midler kræver, at debitor betaler kontant er:

Privat pantebrev opr. 150.000 kr.	
Overkurs (102) af indfrielsesbeløbet	2.865,00 kr.
Opsigelsesrenter til 11.12.2002	2.956,60 kr.

Privat pantebrev opr. 100.000 kr.	
Overkurs (105) af nedbringelsesbeløbet 53.241,97 kr.	<u>2.662,10 kr.</u>
I alt	16.960,05 kr.
Renter af mellemregningskonto til ...(indklagede)...	<u>439,63 kr.</u>
I alt opkrævet underskud	17.400,13 kr.

Som de selv nævner, har Deres klient ikke haft et tab ved omlægningen. Den del af underskuddet der vedrører terminsydelserne, har Deres klient - hvis han som mange af vores kunder sparer op til terminen på en budgetkonto - stående som et overskud her. Endvidere havde Deres klient kendskab til, at der skulle betales en overkurs og opsigelsesrente på pantebrevene. Vi finder således ikke anledning til at godtgøre det opkrævede underskud.

Vi er også af den opfattelse, at det opståede underskud - selv om det var blevet fremlagt ved underskriftsmødet - ikke ville have afholdt Deres klient fra at gennemføre omlægningen.

På grund af den manglende rådgivning om underskuddet - som både vi og ...(den medvirkende ejendomsmægler)... beklager - er vi dog indstillet på at yde Deres klient en kompensation herfor. Vi har besluttet, at vi vil godtgøre vores sædvanlige ekspeditionsgebyr 1.000 kr. samt gebyr for Aftale om Tinglysningsservice 1.800 kr., i alt 2.800 kr.

Vi har tidligere indgået en aftale med Deres klient omkring betalingen af underskuddet i nogle rater. Med frafaldet af ovennævnte gebyr kan raten pr. 27. november 2002 herefter nedsættes til 600,13 kr.

Vi håber hermed, at sagen kan afsluttes på en tilfredsstillende vis..

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kan kræve det i omprioriteringssagen opståede underskud på 17.400,13 kr. dækket af ham.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han kontaktede indklagede, fordi han gerne ville have lagt sine lån sammen. Indklagede sendte en ejendomsmægler ud for at vurdere huset.

Den 7. august 2002 modtog han et lånetilbud, hvori lånene til realkreditinstitut 1 og et privat pantebrev på 100.000 kr. var forudsat indfriet og et privat pantebrev på 150.000 kr. forudsat nedbragt. I lånetilbudet var alle udgifter betalt før nedbringelse af det sidste pantebrev.

Ud fra lånetilbudet skulle der ikke blive nogen ekstra udgifter, så det ringede han og sagde OK til. Den 13. august 2002 kom

ejendomsmægleren ud, så han kunne skrive under på aftale om tinglysningservice. I tinglysningsaftalen stod det samme som i lånetilbudet. Han spurgte, om han kunne risikere at få en ekstraregning i forbindelse med omlægningen. Ejendomsmægleren svarede nej, idet det fremgik af udregningen, at alle udgifter var betalt inden nedbringelse af det sidste pantebrev. Så han skrev under på det.

Den 22. august 2002 modtog han låneafregning. Deraf kunne han se, at indklagede havde indfriet det forkerte pantebrev, og at han havde fået en underskudsregning på 17.400,13 kr. Hvis han havde vidst, at der ville blive byttet om på de 2 pantebreve, og at der ville komme en ekstraregning på 17.400,13 kr., ville han ikke have sagt ja til en omlægning af lånene. Igennem sin advokat har han fået et brev fra indklagede, hvori indklagede erkender, at der er begået en fejl, og vil yde en kompensation på 2.800 kr.

Han mener bare ikke, at det kan være rimeligt, at han skal hænge på underskuddet, når det er indklagede, der har begået en stor fejl.

Indklagede anfører over for Ankenævnet, at det blev aftalt, at der skulle byttes om på de 2 pantebreve, og at denne aftale blev indgået mellem ejendomsmægleren og ham. Det er ikke korrekt. Han fandt først ud af, at der var byttet om på pantebrevene, da han fik låneafregningen tilsendt - da lånene var indfriet og nedbragt.

Han ringede på det tidspunkt til indklagede for at høre, hvordan det kunne gå til, at indklagede havde byttet om på de 2 pantebreve, uden at han var blevet spurgt først. Han fik at vide, at det var blevet aftalt mellem indklagede og ejendomsmægleren. Det kan i givet fald ikke være rigtigt, at de kan aftale det, uden at han har noget at skulle have sagt?

Indklagede skriver også: "tilsyneladende har klageren fået det indtryk, at sagen kunne gennemføres, uden at klageren skulle betale noget beløb som led i omprioriteringen". Men man kan da ikke få andet indtryk ud fra den rådgivning, han har fået, både mundtligt og skriftligt. Der står jo sort på hvidt, at alle udgifter i forbindelse med omprioriteringen er betalt inden nedbringelse af det sidste pantebrev.

Indklagede skriver også: "Det er udokumenteret, når klageren anfører, at han under de nævnte omstændigheder ikke ville have sagt ja". Han vil bare lige sige, at det, han har sagt JA til, er det, han har skrevet under på i aftale om tinglysningservice.

Indklagede har fuldstændig ret i, at det havde været hensigtsmæssigt at få lavet en ny aftale (provenuberegning), fordi

han så havde sagt NEJ TAK, for det var pantebrevet med den variable rente, han ville have indfriet, og han ville have sagt NEJ TAK til at stå med en underskudsregning på 17.400,13 kr. Det fik han imidlertid aldrig chancen for.

Indklagede skriver også, at omprioriteringen er blevet gennemført som aftalt med kunden. Dette er heller ikke korrekt, alt det, der er blevet aftalt, står i aftalen om tinglysningservice, som er blevet underskrevet af ham, og det er IKKE blevet gennemført.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren rettede henvendelse til en ejendomsmægler i dennes ejendom af låneformidler for indklagede med henblik på en omprioritering, hvorved følgende 4 lån:

1. Oprindelig 626.000 kr. til realkreditinstitut 2
2. Oprindelig 83.000 kr. til realkreditinstitut 2
3. Oprindelig 150.000 kr. privat pantebrev
4. Oprindelig 100.000 kr., privat pantebrev

skulle indfries og erstattes af et nyt lån hos indklagede.

Som følge af ejendommens værdiforhold sammenholdt med den lovmæssigt fastsatte lånegrænse kunne det konstateres, at indklagede ikke kunne yde et lån, der dækkede indfrielsen af alle fire lån. På den baggrund blev der i stedet sendt et lånetilbud den 6. august 2002 på nominelt 894.000 kr., der forudsatte indfrielse af de to lån i realkreditinstitut 2 samt det private pantebrev på oprindelig 100.000 kr., medens det andet private pantebrev på oprindelig 150.000 kr. skulle rykke for indklagedes nye lån.

Imidlertid var der sket en misforståelse med hensyn til den indbyrdes prioritetsstilling mellem de to private pantebreve, hvorfor det i stedet blev aftalt, at pantebrevet på oprindelig 150.000 kr. skulle indfries fuldt ud, medens restprovenuet skulle anvendes til nedbringelse af pantebrevet på oprindelig 100.000 kr., der herefter skulle rykke for indklagedes nye lån.

Lånesagen blev gennemført, og lånet blev udbetalt den 22. august 2002. I forbindelse med udbetalingen af det nye lån blev der foretaget indfrielse og nedbringelse som anført, således at ejendommen nu kun er behæftet med indklagedes nye lån og det private pantebrev på oprindelig 100.000 kr., der er blevet nedbragt.

I forbindelse med gennemførelsen af sagen opstod der et kontant underskud på 17.400,13 kr., jf. indklagedes brev af 18. oktober 2002 til klagerens advokat. Som det ligeledes fremgår af det pågældende brev, har indklagede frafaldet gebyrer for 2.800 kr., således at underskuddet herefter alene andrager 14.600,13 kr. Klageren har betalt sidstnævnte beløb til indklagede med forbehold om tilbagesøgning.

Tilsyneladende har klageren fået det indtryk, at sagen kunne gennemføres, uden at klageren skulle betale noget beløb som led i omprioriteringen. Imidlertid var dette ikke tilfældet, idet det private pantebrev ikke rykker for alle udgifter, navnlig ikke terminsydelser og renter til dato i forbindelse med indfrielse af lån.

ANBRINGENDER

Klagerens fremstilling over for Ankenævnet giver indtryk af, at dispositionerne med hensyn til, hvilket pantebrev der skulle indfries, og hvilket pantebrev der skulle nedbringes og rykke, er aftalt mellem ejendomsmægleren og indklagede uden klagerens tiltræden. Dette er ikke korrekt. Indklagede henviser i denne forbindelse til brevet af 15. oktober 2002 fra ejendomsmægleren til indklagede, hvoraf det fremgår, at ejendomsmægleren og klageren har drøftet spørgsmålet om prioritetsstillingen mellem de to private pantebreve, og at disse to personer har aftalt, at pantebrevet på oprindelig 150.000 kr. skulle indfries, og at restprovenuet skulle bruges til nedbringelse af det andet private pantebrev.

Der er ikke blevet udskrevet noget nyt lånetilbud eller nogen ny aftale om TinglysningsService efter den ændrede aftale med hensyn til de to private pantebreve. Aftalen om TinglysningsService forudsætter således, at pantebrevet på oprindelig 150.000 kr. skal rykke for indklagedes nye lån uden ekstraordinære afdrag. Det havde været hensigtsmæssigt, at indklagede havde udskrevet en ny aftale - eller i hvert tilfælde en ny provenuberegning på grund af de ændrede forhold. Dette er blandt andet også årsagen til, at indklagede har frafaldet gebyrer på 2.800 kr. Uanset at der ikke er udskrevet nogen ny aftale om TinglysningsService er omprioriteringen i øvrigt blevet gennemført som aftalt med kunden - inklusive de aftalte ændringer som følge af prioritetsforholdene for de to private pantebreve.

Indklagede anerkender, at rådgivningen i forbindelse med det kontante underskud ikke har været fyldestgørende, hvilket har været medvirkende til, at indklagede har givet afkald på de nævnte gebyrer på 2.800 kr. Imidlertid er det indklagedes opfattelse, at

sagen er blevet gennemført som forventet (bortset fra forvekslingen af prioritetsstillingen mellem de to private pantebreve), og at klageren ikke har lidt noget tab hvorfor klageren er forpligtet til at betale det anførte underskud. Det er udokumenteret, når klageren anfører, at han under de nævnte omstændigheder ikke ville have sagt JA til en omlægning af lånet. Indklagede er derfor af den opfattelse, at det er berettiget, at indklagede har opkrævet, og at klageren har betalt det nævnte underskud på 14.600,13 kr.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet bemærker indledningsvis, at låneomlægningen på grund af den faktiske prioritetsstilling og vilkårene i pantebrevet på 150.000 kr. ikke kunne have været gennemført som forudsat i lånetilbudet af 6. august 2002.

Nævnet finder det ikke mod klagerens benægtelse godtgjort, at klageren har accepteret fuld indfrielse af pantebrevet på 150.000 kr. og delvis indfrielse/rykning af pantebrevet på 100.000 kr. Nævnet bemærker imidlertid endvidere, at den ændrede indfrielsesrækkefølge i forhold til lånetilbudet ikke har ført til et større "underskud", end det "underskud", der ville have været en konsekvens af den oprindeligt forudsatte rækkefølge. Underskuddet er begrundet i, at der var en række beløb, som ikke kunne indgå i låneomlægningen. Det gælder dels beløbet på 8.476,80 kr. i terminsydelser, dels overkurs og opsigelsesrenter, som de private pantebreve ikke ville og ikke var forpligtet til at rykke for. Det er efter Nævnets opfattelse uheldigt, at det i lånetilbudet ikke er oplyst, at de nævnte beløb ikke kunne indgå i låneomlægningen, men måtte udredes kontant af klageren

Nævnet, der har noteret sig, at indklagede har frafaldet vederlag for et beløb på 2.800 kr., finder ikke, at klageren har krav på yderligere beløb i anledning af låneomlægningen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen