



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 8. september 2004

JOURNAL NR.: 203-10-051-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Kursfastsættelse ved låneudbetaling.
Forsinkelse af låneomlægning.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 23. august 2004

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Grit Munk

Bent Olufsen

Per Englyst

Steen Jul Petersen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Det indklagede realkreditinstitut (realkreditinstitut 1) fremsendte den 20. november 2002 beregninger til klageren vedrørende omlægning af klagerens daværende lån i realkreditinstitut 2 til to nye obligationslån hos indklagede.

Efter drøftelse med klageren af fordele og ulemper ved de forskellige låntyper fremsendte indklagede den 27 november 2002 nye beregninger på omlægning af klagerens lån til henholdsvis et kortrentelån og et obligationslån.

Den 29. januar 2003 fremsendte indklagede et lånetilbud til klageren vedrørende låneomlægningen. Lånetilbudet omhandlede dels et 20-årigt 5 pct. obligationslån på 900.000 kr., dels et 10-årigt 3 pct. obligationslån på 1.736.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Prioritetsstilling

1. prioritet:	Nyt lån nr. 1	900.000 DKK
2. prioritet:	Nyt lån nr. 2	1.736.000 DKK

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

Vigtigt at vide

"...Vi forudsiger opsigelse af ...(realkreditinstitut 2)... lån pr. 31.01.2003 og hjemtagelse af nyt lån pr. 31.03.2003. Lånetilbudets underskud skal indbetales senest samtidigt med udbetalingen af nyt lån...

Beregningerne i dette tilbud er foreløbige. Vi foretager nye beregninger, når vi udbetaler lånet...

På de fleste lån kan vi tilbyde at fastlåse kursen på både udbetalingen af nye lån og indfrielse af gamle ...(indklagede)...-lån. Betydningen af at indgå en fastkursaftale, kan De læse om i vores information om "Fastkursaftale". Vedrørende gebyrer se gældende gebyrer. De er også meget velkommen til at kontakte os, hvis De ønsker at høre mere om mulighederne for at indgå fastkursaftale.

Vi henviser til medsendte Betingelser for ...(indklagedes)... handel med realkreditobligationer og gør opmærksom på, at disse er gældende ved enhver fremtidig handel med værdipapirer, som knytter sig til nærværende lånetilbud.

Vær opmærksom på opsigelsesfristerne for Deres gamle lån. Fristerne for de enkelte lån kan De se i afsnittet "Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån".

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

Oplysninger om lånene

Lånenes hovedtal i DKK

	Nye lån	Nuværende lån der indfries	Anslået ændring
Hovedstol	2.636.000		
Kursværdi	2.550.816		
Omkostninger	-10.626		
Provenu af nyt lån	2.540.190		
Obligationsrestgæld		2.546.900	
Kursværdi		2.546.900	
Omkostninger ved indfrielse		1.500	
Samlet udgift ved indfrielse		2.548.400	
Provenu efter indfrielse			-8.210...

Oplysninger om de nye lån i DKK

Nr. Lånetype	Hovedstol	Tilbudskurs	Obligations- hovedstol	Kursværdi	Effektiv renteprocent
1 Obligationslån	900.000	98,810	900.000	889.290	5,53
2 Obligationslån	1.736.000	95,710	1.736.000	1.661.526	4,51
I alt	2.636.000			2.550.816	

Hovedstolen er det beløb, der fremgår af pantebrevet. Lånets kursværdi og provenu afhænger af kursen på obligationerne. Kursen på udbetalingstidspunktet vil ikke påvirke ydelsen og lånets hovedstol...

Beregningerne er baseret på, at lånet er udbetalt den 29.01.2003. Indtil udbetalingsfristen kan De selv vælge, hvornår lånet skal udbetales.

Tilbudskursen er den obligationskurs vi har anvendt ved beregning af det nye lån...

Lån nr. 1, Obligationslån hovedstol, 900.000 DKK

Hvis kursen på udbetalingstidspunktet er 98,810 ligesom tilbudskursen, vil den effektive rente før skat blive 5,53% og efter skat 3,84% om året.

Tilbudskursen er 0,1 kurspoint under den officielle kurs for "alle handler" på Københavns Fondsbørs den 28.01.2003. Den endelige kurs bliver reguleret på samme måde, når vi udbetaler lånet...

Lån nr. 2, Obligationslån hovedstol, 1.736.000 DKK

Hvis kursen på udbetalingstidspunktet er 95,710 ligesom tilbudskursen, vil den effektive rente før skat blive 4,51% og efter skat 3,37% om året.

Tilbudskursen er 0,1 kurspoint under den officielle kurs for "alle handler" på Københavns Fondsbørs den 28.01.2003. Den endelige kurs bliver reguleret på samme måde, når vi udbetaler lånet...

Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån

Følgende lån forudsættes indfriet:

Nr. Kreditor	Obligations- restgæld	Renteprocent pr. år	Indfrielses- kurs	Indfrielses- metode	Kursværdi
--------------	--------------------------	------------------------	----------------------	------------------------	-----------

1 ... (institut 2) ...	1.954.194	6,0000	100,000	Pari opsigelse	1.954.194
2 ... (institut 2) ...	592.706	6,0000	100,000	Pari opsigelse	592.706
I alt i DKK	2.546.900				2.546.900

...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, ... (realkreditinstitut 2) ... Annuitetslån, hovedstol 2.070.000 DKK

...Beregningerne er baseret på, at De indfrier Deres gamle lån den 01.04.2003.

Lånet har obligationsterminer den 01.04, 01.07, 01.10 og 01.01, og det har opsigelsesfrister to måneder før hver obligationstermin.

Denne beregning er baseret på, at obligationsrestgælden den 01.04.2003 på 1.954.194 DKK indfries den 01.04.2003 efter pari-opsigelses-metoden.

"Pari opsigelse" betyder, at De opsiger lånet og indfrier det til kurs 100. Vi forudsætter, at De opsiger lånet inden den 31.01.2003. Opsigelsen er bindende, når opsigelsesfristen er passeret. Hvis De indfrier lånet i opsigelsesperioden, skal De betale differencerente frem til den 01.04.2003. Hvis lånet ikke er indfriet eller opsagt inden den 31.01.2003, kan det først blive opsagt ved en senere termin.

Vi skal have modtaget alle papirer til udbetalingen senest fem hverdage før den obligationstermin, De har opsagt lånet til.

Vi har beregnet obligationsrestgælden pr. den 01.04.2003 til 1.954.194 DKK, ud fra de modtagne oplysninger. Vi beder Dem kontrollere, at den beregnede restgæld er korrekt.

Lån nr. 2, ... (realkreditinstitut 2) ... Annuitetslån, hovedstol 598.000 DKK

...Beregningerne er baseret på, at De indfrier Deres gamle lån den 01.04.2003.

Lånet har obligationsterminer den 01.04, 01.07, 01.10 og 01.01, og det har opsigelsesfrister to måneder før hver obligationstermin.

Denne beregning er baseret på, at obligationsrestgælden den 01.04.2003 på 592.706 DKK indfries den 01.04.2003 efter pari-opsigelses-metoden.

"Pari-opsigelse" betyder, at De opsiger lånet og indfrier det til kurs 100. Vi forudsætter, at De opsiger lånet inden den 31.01.2003. Opsigelsen er bindende, når opsigelsesfristen er passeret. Hvis De indfrier lånet i opsigelsesperioden, skal De betale differencerente frem til den 01.04.2003. Hvis lånet ikke er indfriet eller opsagt inden den 31.01.2003, kan det først blive opsagt ved en senere termin.

Vi skal have modtaget alle papirer til udbetalingen senest fem hverdage før den obligationstermin, De har opsagt lånet til.

Vi har beregnet obligationsrestgælden pr. den 01.04.2003 til 592.706 DKK, ud fra de modtagne oplysninger. Vi beder Dem kontrollere, at den beregnede restgæld er korrekt..."

Indklagedes informationsblad "Fastkursaftale" fra april 2002, som var vedlagt lånetilbudet, indeholder en beskrivelse af betydningen af og fremgangsmåden ved indgåelse af en fastkursaftale.

Ligeledes den 29. januar 2003 fremsendte indklagede "Aftale om prioritering og tinglysning" til klageren, i henhold til hvilken indklagede skulle forestå tinglysning og udbetaling af de nye lån samt indfrielsen af de indestående lån. Af tinglysningsaftalen fremgår blandt andet følgende:

"...Tinglysning og udbetaling af lån...

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...

Indfrielse, der modregnes i ovennævnte tilbudte låns provenu...

Da der ikke er indgået fastkursaftale for indfrielsen af lånet, indfries lånet billigst muligt. Det er til enhver tid muligt at indgå fastkursaftale telefonisk eller aftale opsigelse af lånet telefonisk. Sådanne aftaler bekræftes efterfølgende skriftligt af ...(indklagede)...

...Særlige forhold

...(Indklagede)... skal modtage følgende dokumenter:

- Originalt tinglyst skøde...

Når lånesagen er afsluttet, sender ...(indklagede)... skødet retur.

I kontakter ...(indklagede)... når/hvis der skal tegnes fastkursaftale.

Omlægningen gennemføres pr. den 31.03.2003 og I betaler terminsydelserne normalt indtil denne dato.

Vi forudsiger opsigelse af ...(realkreditinstitut 2)... lån pr. 31.01.2003 og hjemtagelse af nyt lån pr. 31.03.2003. Lånetilbudets underskud skal indbetales senest samtidigt med udbetalingen af nyt lån.

Vi har aftalt, at I selv opsiger lån opr. kr. 2.070.000 og lån opr. kr. 598.000 til ...(realkreditinstitut 2)...

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 de lån, der skal indfries...

- 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..."

Tinglysningssaftalen blev underskrevet af klageren den 30. januar 2003.

Indklagedes informationsblad "Tinglysningsservice" fra oktober 2000 indeholder følgende passus om låneudbetaling:

"Udbetaling af lånet

Når det nye pantebrev er korrekt tinglyst, udbetaler vi lånet, medmindre vi har aftalt andet.

Lånet kan udbetales inden tinglysningen er gennemført. Det sker ved, at der stilles garanti for, at pantebrevet bliver tinglyst. Tal med din kunderådgiver, hvis du ønsker en straksudbetaling.

Når lånesagen er helt på plads, sender vi dig en afregning sammen med oplysningerne om det nye lån...

Sagen afsluttes

Du får naturligvis alle dine papirer retur. Vi sender også de aflyste pantebreve til dig, når vi modtager dem fra tinglysningskontoret.

Hvis der er travlt på tinglysningskontoret, kan tinglysningen tage forholdsvis lang tid..."

Indklagedes "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån" fra juni 2002, som var vedlagt lånetilbudet, indeholder blandt andet følgende oplysninger:

"...Fastsættelse af kursen ved udbetaling

Vi tilstræber at gennemføre udbetalingen på grundlag af kursen den første børsdag efter, vi har modtaget et tilfredsstillende udbetalingsgrundlag.

Anmodning om udbetaling, som vi modtager på telefax inden kl. 12.00, gennemfører vi på samme måde...

Selvom vi altid forsøger at gennemføre ekspeditionen fra dag til dag, forbeholder vi os ret til en ekspeditionsfrist på indtil 8 kalenderdage. Udbetalingskursen bliver under alle omstændigheder kursen dagen efter ekspeditionen.

Udgangspunktet for fastsættelse af kursen

I ...(indklagede)... kan du vælge mellem to forskellige måder at afregne dit lån på:

- Fastkursaftale (strakshandel)
- Udbetaling baseret på gennemsnitskurs (gennemsnitskurshandel)

Hvis ikke andet er aftalt, tager afregningen altid udgangspunkt i en gennemsnitskurshandel.

I "Betingelser for ...(indklagedes)... handel med realkreditobligationer" fremgår det, hvordan vi fastsætter kursen ved køb og salg af obligationer.

Fastkursaftale (strakshandel)

Fordelen ved at tegne en fastkursaftale er, at du kender kursen i det øjeblik, hvor aftalen om udbetaling indgås. Hertil kommer, at kursen sikres, selv om

tinglysning og andet papirarbejde endnu ikke er afsluttet. Det giver dig tryghed, da provenuet/ydelsen herved er sikret. Ulempen er, at en fastkursaftale baseres på det aktuelle markedsniveau, hvorfor du ikke vil få gavn af en eventuel senere stigning i markedskursen. I så fald ville det have været bedre at vente med at tegne en fastkursaftale.

Gennemsnitskurshandel

Fordelen ved brug af gennemsnitskurs er, at du opnår et gennemsnit af dagens kurser for den pågældende obligation. Derved er afregningen af lånet ikke afhængig af et konkret tidspunkt på dagen. Ulempen er derimod, at du først kender kursen to dage efter, du har bedt om udbetaling af lånet. Hvis du eksempelvis om mandagen siger, at du ønsker lånet udbetalt ved en gennemsnitskurs, kan ... (indklagede) ... først oplyse kursen onsdag morgen.

Udgangspunktet for kursen vil være officiel "kurs alle handler kl. 17.00". Officiel "kurs alle handler kl. 17.00" er et gennemsnit af dagens kurser for den pågældende obligation. Derved er afregningen af lånet ikke afhængig af et konkret tidspunkt på dagen. Kursen fremgår af den daglige kursliste fra Københavns Fondsbørs. Ved afregning af lånet trækker vi altid op til 0,10 kurspoint fra den officielle "kurs alle handler kl. 17.00".

Er obligationen ikke noteret eller handlet den pågældende dag, forbeholder ... (indklagede) ... sig ret til at fastsætte kursen. De nærmere betingelser fremgår af "Betingelser for ... (indklagedes) ... handel med realkreditobligationer".

Hvornår modtager du pengene?

Der går typisk 5 dage, fra vi har modtaget et udbetalingsgrundlag, til du får pengene til rådighed..."

Af indklagedes informationsblad "Betingelser for ... (indklagedes) ... handel med realkreditobligationer" fra september 2002, som ligeledes var vedlagt lånetilbudet, fremgår følgende:

"...Afregning ved låneoptagelse og indfrielse

... (Indklagede) ... tilbyder følgende muligheder for afregning ved låneoptagelse og indfrielse

- Fastkursaftale (strakshandel)
- Afregning til dagens gennemsnitskurs (gennemsnitskurshandel)

Fastkursaftale (strakshandel)

... (Indklagede) ... tilbyder at indgå en fastkursaftale, hvor kursen - som lånet skal udbetales eller indfries til - fastlægges på det tidspunkt, hvor kunden afgiver sin ordre. Med en fastkursaftale undgår kunden altså den kursrisiko, der ellers ville være i tiden fra, at ordren afgives, til den gennemføres og afregnes. En fastkursaftale afvikles over minimum tre børsdage.

For afregning gælder følgende:

Kurs

Kursen uden kursfradrag/-tillæg og terminstillæg/-fradrag ligger inden for/eller på bedste bud/udbud i den pågældende obligation i Københavns Fondsbørs' handelssystem, sådan som bud/udbud er registreret på aftaletidspunktet hos ... (indklagede) ...

Kurstillæg/-fradrag

Et kurstillæg/-fradrag er kursforskellen mellem bedste bud/udbud i Københavns Fondsbørs' handelssystem eller en af ... (indklagede) ... fastsat kurs og kundens afregningskurs excl. eventuelt terminstillæg/-fradrag. Kurstillægget/fradraget står på kundens nota og det gældende prisblad.

Terminstillæg/-fradrag

Terminstillæg/-fradrag opstår ved aftaler om afregning eller indfrielse af lån, der afvikles på mere end tre børsdage frem. Tillægget/fradraget beregnes ud fra forskellen mellem realkreditlånets nominelle rente og den rente, som ... (indklagede) ... løbende fastsætter for kortsigtede indeståender/udlån, samt det antal dage, der er mellem aftale- og afregningstidspunktet.

Hvis der på aftaletidspunktet ikke er stillet bud/udbud i Københavns Fondsbørs' handelssystem, fastsætter ... (indklagede) ... en aftalekurs under hensyn til

- Rente- og kursudvikling
- Viden om udbud og efterspørgsel på markedet
- Kurs på evt. tilsvarende værdipapirer
- Beløbets størrelse
- Markedsforhold i øvrigt.

Det vil fremgå af kundens nota, hvis der ikke har været et bud/udbud i Københavns Fondsbørs' handelssystem på aftaletidspunktet.

Afregning til dagens gennemsnitskurs (gennemsnitskurshandel)

Kursen uden kurstillæg/-fradrag er Københavns Fondsbørs' gennemsnitskurs "kurs alle handler kl. 17.00".

En gennemsnitskurshandel udjævner altså den risiko for kursudsving, der kan være i løbet af den børsdag, hvor kursen fastsættes. Afregningen sker dermed på basis af den omsætningsvægtede kurs for de spothandler, der gennemføres på Københavns Fondsbørs i løbet af den givne børsdag.

Hvis der ikke har været handlet i obligationen på den givne børsdag, og der derfor ikke beregnes en "kurs alle handler kl. 17.00", fastsætter ... (indklagede) ... en kurs. Vi fastsætter kursen under hensyn til

- Rente- og kursudvikling
- Viden om udbud og efterspørgsel på markedet
- Kurs på evt. tilsvarende værdipapirer
- Beløbets størrelse
- Markedsforhold i øvrigt.

Det vil fremgå af kundens nota, hvis der ikke er registreret en "kurs alle handler kl. 17.00" på Københavns Fondsbørs på børsdagen.

Kurstillæg/-fradrag

Et kurstillæg/-fradrag er kursforskellen mellem Københavns Fondsbørs' gennemsnitskurs "kurs alle handler kl. 17.00" eller en af ... (indklagedes) ... fastsat kurs og kundens afregningskurs. Kurstillægget/-fradraget står på kundens nota og det gældende prisblad..."

Indklagede meddelte den 27. marts 2003 klageren, at det nye lån var udbetalt, og at overskuddet var indsat på klagerens tinglysningskonto hos indklagede. Indklagede oplyste samtidig, at der i overskuddet ville blive modregnet omkostninger til tinglysning, gebyrer m.m. Indklagede vedlagde samtidig låneafregninger og låneoplysninger og oplyste, at de øvrige dokumenter ville blive sendt, når tinglysningssagen var endeligt afsluttet.

Af låneafregningerne fremgår følgende:

"...Vi har den 31. marts 2003 afregnet det nye obligationslån på 900.000 DKK, serie ..., obligationsrente 5,000%:

Kontant ved salg af obligationer (900.000,00 solgt til kurs 98,290 pr. den 26.03.2003) ¹⁾	884.610,00 DKK
Kurtage, 0,15%	-1.326,92 DKK
Gebyr for lånesag	-2.000,00 DKK
Overskud, som er indsat på Deres tinglysningskonto	881.283,08 DKK

Lånet er udbetalt på grundlag af:

Modtaget tinglyst pantebrev med retsanmærkninger...

Afregning er gennemført som gennemsnitskurshandel den 26.03.2003 med afregning ud fra Købehavns Fondsbørs gennemsnitskurs "kurs alle handler kl. 17.00".

Ovenstående handel er ikke foretaget på en fondsbørs eller en autoriseret markedsplads systemer.

De samlede handelsomkostninger i DKK er:

Kursfradrag: 900,00
Kurtage : 1.326,92
I alt : 2.226,92

1) Officiel kurs "alle handler" fratrullet 0,1 kurspoint..."

-0-

...Vi har den 31. marts 2003 afregnet det nye obligationslån på 1.736.000,00 DKK serie ..., obligationsrente 3,000%:

Kontant ved salg af obligationer (1.736.000,00 solgt til kurs 94,770 pr. den 26.03.2003) ¹⁾	1.645.207,20 DKK
Kurtage 0,15%	-2.467,81 DKK
Overskud, som er indsat på Deres tinglysningskonto	1.642.739,39 DKK

Lånet er udbetalt på grundlag af:

Modtaget tinglyst pantebrev med retsanmærkninger...

Afregning er gennemført som gennemsnitskurshandel den 26.03.2003 med afregning ud fra Københavns Fondsbørs gennemsnitskurs "kurs alle handler kl. 17.00".

Ovenstående handel er ikke foretaget på en fondsbørs eller en autoriseret markedsplads systemer.

De samlede handelsomkostninger i DKK er:

Kursfradrag: 1.736,00
Kurtage : 2.467,81
I alt : 4.203,81

1) Officiel kurs "alle handler" fratrullet 0,1 kurspoint..."

Indklagede meddelte den 11. april 2003 klageren, at der - som tidligere oplyst telefonisk til klageren - var opstået et underskud på 30.950 kr., som indklagede bad klageren om at indbetale hurtigst muligt. Indklagede oplyste samtidig, at sagen ville overgå til retslig inkasso, såfremt beløbet ikke var modtaget inden den 1. maj 2003.

Den 4. juni 2003 fremsendte indklagede et kontoudtog til klageren vedrørende tinglysningskontoen indeholdende følgende poster:

Bogførings- Dato	Valør dato	Postering	Udgift kr. (Debet)	Indtægt kr. (Kredit)	Saldo kr.
11.02.2003	11.02.2003	Tingl.-afgift-fast	1.400,00		-1.400,00
11.02.3003	11.02.2003	Tingl.-afgift.fast	1.400,00		-2.800,00
11.02.2003	12.02.2003	Tingl.-afgift-var.		0,00	-2.800,00
11.02.2003	12.02.2003	Tingl.-afgift-var.		0,00	-2.800,00
31.03.2003	31.03.2003	Provenu nyt lån		1.642.739,39	1.639.939,00
31.03.2003	31.03.2003	Provenu nyt lån		881.283,08	2.521.222,47
19.02.200	31.03.2003	Indfrielse ...(institut 2)...			
			593.596,64		1.927.625,83
19.02.2003	31.03.2003	Indfrielse ...(institut 2)...	1.955.939,80		-28.313,97

..."

Klageren fremsendte den 11. juni 2003 følgende brev til indklagede:

"...Jeg udbeder mig originalbilag på, hvordan lånet skulle hjemtages, da jeg ikke mener at have godkendt en gennemsnitskurs over 5 dage.

Jeg mener ikke at have modtaget skøde retur og imødeser at modtage det..."

Indklagedes inkassoadvokat fremsendte den 25. juni 2003 følgende inkassoskrivelse til klageren:

"...Det er overdraget mig at inkassere Deres nedennævnte skyld til ...(indklagede).... Beløbet skyldes for et opstået underskud på Jeres tinglysningskonto i forbindelse med Jeres omlægning af lån.

Hovedstol	kr. 31.500,00
Rente heraf 9,5% p.a. af kr. 31.500 fra 05-06-03 til 25-06-03 (forbehold for yderligere rente)	kr. 166,25
Inkassoomkostninger	kr. 2.762,50
I alt	kr. 34.428,75

De anmodes om til mit kontor at indbetale dette beløb, eller såfremt De vil søge en afdragsmæssig ordning, at indsende vedlagte forlig i udfyldt, dateret og underskrevet stand, idet bemærkes, at kreditors godkendelse af ethvert forlig forbeholdes..."

Indklagede henvendte sig den 19. august 2003 til klageren på følgende måde:

"...Underskud på tinglysningskonto

Jeg har fra ...(klagerens advokat)... modtaget Deres brev af 11. juni, som jeg ikke tidligere har modtaget.

Under henvisning til dette vedlægger jeg for den gode ordens skyld en kopi af Deres aftale om prioritering og tinglysning, som er underskrevet af Dem. Jeg går ud fra, at De er i besiddelse af den originale aftale.

Jeg henviser specielt til aftalen om, at omlægningen skulle gennemføres pr. den 31. marts 03 og at De ikke ønskede at kurssikre udbetaling og indfrielse.

Ligeledes henviser jeg til det særlige forhold, at skødet først sendes retur, når lånesagen er afsluttet.

Afslutningen kan først ske, når underskud i tinglysningssagen er betalt og der således ikke er noget udestående..."

Klageren indbragte den 31. oktober 2003 sagen for Realkreditankenævnet.

Realkreditinstitut 2 afgav den 18. november 2003 tilbud til klageren på et 10-årigt 4 pct. obligationslån på 1.598.000 kr. til erstatning af lånet til indklagede på 1.736.000 kr. I lånetilbudet var det nye lån beregnet ved kurs 99,37.

Realkreditinstitut 2 afgav endvidere den 20. november 2003 tilbud til klageren på et 20-årigt kortrentelån på 890.000 kr. til erstatning af lånet til indklagede på 900.000 kr. I lånetilbudet var det nye lån beregnet ved kurs 99,98.

Klageren bad den 16. december 2003 indklagede om straks at tilsende hende de kvitterede pantebreve vedrørende de indfrieede lån til realkreditinstitut 2, således at de kunne aflyses af tingbogen.

Indklagede fremsendte den 20. januar 2004 følgende skrivelse til realkreditinstitut 2:

"...Deponering

Vedr. din henvendelse om indfrielse af vores lån ... tilhørende ...(klageren og hendes samlever)...

Før jeg kan indfri vores låne i ovennævnte ejendom, skal der **deponeres i alt kr. 38.235 kr.** i et pengeinstitut, indtil sag i Realkreditankenævnet er endelig afgjort.

Depoterklæring skal sendes til os.

Beløbet er fremkommet således:

Underskud på tinglysningskonto	34.100 kr.
Omkostninger til advokat i forbindelse med incasso	4.135 kr.
I alt	38.235 kr.

Beløbet vil ændre sig, alt efter hvornår vi har pengene indsat på tinglysningskontoen. Dette skyldes rentedage.

Jeg vedlægger kopi af mail fra advokat og kopi af vores tinglysningskonto.

Brevet er ligeledes sendt til ...(klageren)... mfl..."

Indklagede orienterede den 21. januar 2004 klageren om fremsendelsen af brevet af 20. januar 2004 til realkreditinstitut 2.

De af realkreditinstitut 2 tilbudte lån blev udbetalt den 30. januar 2004 til kurs 100,3 for obligationslånet og til kurs 101,54 for kortrentelånet.

Lånet på 1.736.000 kr. til indklagede blev den 27. januar 2004 indfriet ved opkøb af obligationer til et nominelt beløb på 1.609.859,10 kr. til kurs 96,85, mens lånet på 900.000 kr. blev paristraksindfriet pr. 30. januar 2004 med et beløb på 877.550,68 kr. samt et differencerentebeløb på 5.978,92 kr. for perioden 30. januar 2004 - 31. marts 2004.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede i strid med den indgåede aftale har foretaget udbetaling på et for tidligt tidspunkt og til en gennemsnitskurs over 5 dage, og at indklagede er erstatningsansvarlig for et af klageren påført tab på 19.791 kr. i anledning af indklagedes forsinkelse af låneomlægning i realkreditinstitut 2.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede i forbindelse med en "simpel" omprioritering ikke har sørget for, at de tidligere pantebreve til realkreditinstitut 2 er blevet aflyst, selv om der er indgået aftale herom.

Indklagede har endvidere ikke dokumenteret eller redegjort for, hvorfor indklagede har anvendt en gennemsnitskurs over 5 dage ved udbetalingen af de nye lån. Dette er i strid med den indgåede aftale.

Hendes klage kan sammenfattes i følgende punkter:

1. Indklagedes manglende besvarelse på hendes ønske om dokumentation af kurs samt hendes accept heraf med hensyn til hjemtagelse af lån 31. marts 2003.

Hun har gentagne gange anmodet om en kopi af en underskrevet aftale, hvoraf fremgår, at lånet var aftalt til at skulle

indfries den 26. marts 2003, uagtet at endelig afregning fandt sted den 31. marts 2003. Hun har derudover gentagne gange anmodet indklagede om at oplyse indfrielseskursen den 26., 27., 28., 29., 30. og 31. marts 2003.

Ovennævnte skal belyse/dokumentere, at indklagede har anvendt en for "lav" afregningskurs pr. 31. marts 2003, samt at der ikke er indgået nogen aftale om, at indklagede kunne anvende vilkårlige indfrielseskurser.

Såfremt der er tale om en gennemsnitskurshandel den 26. marts 2003 og ikke den 31. marts 2003, anmodes indklagede om at oplyse, hvilke kurser der er anvendt til beregning af gennemsnitskurshandlen.

Indklagede har efter hendes opfattelse anvendt den gennemsnitlige dårligste kurs til ugunst for låntager, hvilket der ikke foreligger nogen aftale om.

2. Indklagede har, uanset der er fremsendt kvitterede pantebreve fra realkreditinstitut 2, ej aflyst disse, hvorfor der af tingbogen pr. 27. oktober 2003 fremgik 4 lån i stedet for 2.
3. Da indklagede ikke ville udlevere skøde og de kvitterede pantebreve fra realkreditinstitut 2, har hun haft ikke mulighed for at få dem aflyst. Hun ønskede at skifte realkreditinstitut, da hun er meget utilfreds.
4. Hendes modkrav er 34.428,75 kr.

Når indklagede i sin udtalelse til Ankenævnet påstår, "at der går 5 dage fra udbetalingsgrundlaget er modtaget (ved obligationshandel er det 3 bankdage), til pengene er til rådighed", er det mod bedre vidende. Ved en "strakshandel" er udbetalingsgrundlaget til rådighed samme dag.

Når hun har drøftet sagen med indklagedes medarbejder, og de er enige om, at der skal indgås en strakshandel, er det ansvarspådragende for indklagede ikke præcist at oplyse, at "strakshandel" foregår over flere dage.

Ud over ovennævnte problemstilling har indklagedes handlemåde medført, at hun er blevet påført endnu et tab på 19.791 kr., idet indklagede ikke har villet acceptere, at realkreditinstitut 2 kunne fremkomme med et indfrielsestilbud, så længe denne sag er kørende. Først i slutningen af januar 2004 accepterede indklagede, at hun skiftede til realkreditinstitut 2, efter at hun foreslog, at hun deponerede det beløb, indklagede mente at være berettiget til.

Hun har opgjort sit yderligere tab på 19.791 kr. på følgende måde:

	TILBUD 28/11-03		REALISERET 28/1-04
Institut 2 - 1.598.000			
Kurs 99,37	1.587.933	kurs 100,30	1.602.794
Indklagede - 1.622.506			
Kurs 95,43	<u>1.548.358</u>	kurs 96,85	<u>1.571.397</u>
	<u>39.575</u>		<u>31.397</u>
Institut 2	890.000		890.000
Indklagede - 879.810			
Kurs 98,68	<u>868.197</u>	kurs 100	<u>879.810</u>
	<u>21.803</u>		<u>10.190</u>
	39.575		31.397
	<u>21.803</u>		<u>10.190</u>
	61.378		41.587

Tab 19.791

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede skitserer sagsforløbet som følger:

20. november 2002	Indklagedes medarbejder fra det lokale kontor besigtiger ejendommen og gennemgår medbragte låneberegninger.
27. november 2002	Nye beregninger fremsendes til klageren.
29. januar 2002	Klageren meddeler telefonisk, at hun nu ønsker et tilbud på 5 pct. obligationslån 900.000 kr. over 20 år samt 3 pct. obligationslån 1.736.000 kr. over 10 år. Klageren oplyses om, at det vil medføre et mindre underskud i omlægningssagen. Klageren oplyser, at hun selv vil opsig sine nuværende lån hos realkreditinstitut 2.
10. februar 2003	Pantebreve fremsendes til tinglysning.
19. februar 2003	Pantebreve modtages retur fra tinglysning med anmærkninger. Lånene gøres klar til udbetaling.
27. marts 2003	Afregninger af låneudbetaling fremsendes til klageren.

28. marts 2003 Klageren oplyses telefonisk om underskud på 30.950 kr. på tinglysningskontoen.

11. april 2003 Indklagede sender brev til klageren om indbetaling af 30.950 kr. til brug for dækning af underskud ved omprioritering.

4. juni 2003 Kontoudtog fra tinglysningskonto fremsendes til klageren.

Klageren anfører, at hun gentagne gange har bedt om kopi af en underskrevet aftale, hvorefter det fremgår, at lånet var aftalt til at skulle indfries den 26. marts 2003, uagtet at endelig låneafregning fandt sted den 31. marts 2003.

Som det fremgår ovenfor, har klageren underskrevet "Aftale om prioritering og tinglysning", hvorefter det fremgår, at omlægningen gennemføres den 31. marts 2003.

Fra obligationerne handles, og indtil pengene er til rådighed, går der almindeligvis nogle få dage. Af informationsbladet "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån", fremgår det således af afsnittet "Fastsættelse af kursen ved udbetaling", at indklagede bestræber sig på at gennemføre udbetalingen på den første børsdag, efter der er modtaget et tilfredsstillende udbetalingsgrundlag. Yderligere fremgår det af afsnittet "Hvornår modtager du pengene", at der går 5 dage fra udbetalingsgrundlaget er modtaget, til pengene er til rådighed. Klageren var derfor bekendt med, at udbetalingen skulle gennemføres i dagene op til den 31. marts 2003, hvor pengene skulle anvendes til indfrielse af lånet hos realkreditinstitut 2.

Af kontoudtog af 4. juni 2003 fremgår det, at låneprovenuet fik valør på tinglysningskontoen hos indklagede den 31. marts 2003 og straks blev overført til realkreditinstitut 2. Indklagede kunne ikke have foretaget obligationshandlen på et senere tidspunkt, hvis indfrielsesbeløbet skulle være fremme rettidigt.

Klageren ønsker oplyst kurserne i perioden 26. marts til 31. marts 2003. De officielle kurser "alle handler" er følgende:

Fondskode m.m.	26. marts 2003	27. marts 2003	28. marts 2003	31. marts 2003
...5 pct., 20 år	98,39	98,96	99,01	99,34
...3 pct., 10 år	94,87	95,43	95,41	95,60

Ifølge låneafregningerne blev lånet på 900.000 kr., 5 pct., afregnet til kurs 98,29, hvilket er officiel kurs "alle handler" fratrullet 0,1 kurspoint. Lånet på 1.736.000 kr., 3 pct., er

afregnet til kurs 94,77, hvilket er officiel kurs "alle handler" fratrukket 0,1 kurspoint.

Denne kursfastsættelse er i overensstemmelse med angivelserne i lånetilbudet, hvoraf det fremgår, at "tilbudskursen er 0,1 point under den officielle kurs for "alle handler" på Københavns Fondsbørs den 28. januar 2003. Den endelige kurs bliver reguleret på samme måde, når vi udbetaler lånet".

Det fremgår af ovennævnte, at indklagede ikke har anvendt vilkårlige udbetalingskurser.

Klageren ønsker endvidere oplyst hvilke kurser, der er anvendt til beregning af gennemsnitskursen. Indklagede kan ikke levere disse oplysninger, da gennemsnitskursen/officiel kurs "alle handler" beregnes af Københavns Fondsbørs og transmitteres til indklagede. Oplysninger om de konkrete handler, der danner grundlag for beregningen, skal derfor rekvireres hos Københavns Fondsbørs.

Klageren giver udtryk for, at der er indgået aftale om en "strakshandel". "Strakshandel" er den betegnelse, der anvendes for fastkursaftaler, jf. bekendtgørelse om god værdipapirhandelsskik (1269/2003) og vejledningen til denne (9833/2003). Der er ikke indgået aftale om en fastkursaftale (strakshandel) i denne sag.

Af informationsbladet "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån" fremgår det, at hvis ikke andet er aftalt, tager afregningen altid udgangspunkt i en gennemsnitskurshandel, det vil sige officiel kurs "alle handler". Klageren har som tidligere anført modtaget information om muligheden for at indgå en fastkursaftale (strakshandel). Det fremgår således af "Aftale om prioritering og tinglysning", som klageren har underskrevet den 30. januar 2003, at fastkursaftale til enhver tid kan indgås telefonisk. Klageren har ikke ønsket at indgå en fastkursaftale (strakshandel).

Indklagede kan ikke anerkende nogen erstatningspligt. Indklagedes medarbejder var i kontakt med realkreditinstitut 2 den 8. eller 9. januar 2004, hvor indklagede blev forespurgt om opgørelse af advokatomkostninger m.m. i forbindelse med indfrielse af lånet. Indklagede skulle fremkomme med en opgørelse og fik oplyst, at sagen ikke hastede. Herefter blev brev af 20. januar 2004 fremsendt til realkreditinstitut 2 samt brev af 21. januar 2004 til klageren.

ANBRINGENDER:

Til støtte for frifindelsespåstanden gør indklagede gældende,

at det af lånetilbudet fremgår under punktet "Vigtigt at vide",

- at lånet forudsættes hjemtaget pr. 31. marts 2003 til afløsning af lån hos realkreditinstitut 2, der opsiges pr. 31. januar 2003,
- at lånetilbudet angiver et underskud, som skal indbetales senest samtidig med udbetalingen af nyt lån,
- at beregningerne er foreløbige, og at der foretages nye beregninger, når lånet udbetales,

at det af lånetilbudet under "Oplysninger om det nye lån i DKK" fremgår,

- at beregningerne er baseret på, at lånet er udbetalt den 29. januar 2003, som er tilbudsdatoen, samt at tilbudskursen er den obligationskurs, der er anvendt ved beregningen af det nye lån,

at det af lånetilbudet under "Lån nr. 1, Obligationslån, hovedstol 900.000 DKK" og "Lån nr. 2, Obligationslån hovedstol 1.736.000 DKK" fremgår,

- at hvis kursen på udbetalingstidspunktet er 98,810 ligesom tilbudskursen, vil den effektive rente før skat blive 5,53% og efter skat 3,84% om året,

at det af lånetilbudets side 5 under afsnittet "Lån nr. 1, ...(realkreditinstitut 2)... Annuitetslån, hovedstol 2.070.000 DKK" og afsnittet "Lån nr. 2, ...(realkreditinstitut 2)... Annuitetslån, hovedstol 589.000 DKK" fremgår,

- at det forudsættes, at lånene indfries den 1. april 2003, og at beregningen er baseret på, at obligationsrestgælden den 1. april 2003 indfries efter pari-opsigelse-metoden, og
- at indklagede skal have modtaget alle papirer til udbetaling senest fem hverdage før den obligationstermin, som lånene er opsagt til,

at det af "Aftale om prioritering og tinglysning" under afsnittet "Særlige forhold" fremgår,

- at omlægningen gennemføres pr. den 31. marts 2003,
- at lån til realkreditinstitut 2 forudsættes opsagt pr. 31. januar 2003,
- at klageren selv opsiges sine lån hos realkreditinstitut 2,
- at klageren kontakter indklagede, hvis der skal tegnes fastkursaftale, og
- at skødet sendes retur, når lånesagen er afsluttet,

at det af "Aftale om prioritering og tinglysning" under afsnittet "Indfrielse, der modregnes i ovennævnte tilbudte låns provenu", fremgår,

- at der ikke er indgået en fastkursaftale for indfrielsen af lånene, der derfor indfries billigst muligt,

at det af "Aftale om prioritering og tinglysning" under afsnittet "Rådgivning" fremgår,

- at klageren er blevet rådgivet om mulighederne for at kurssikre de lån, der skal indfries, og de lån, der skal udbetales,

at det af informationsbladet "Tinglysningsservice" fremgår under afsnittet "Udbetaling af lånet",

- at det nye lån udbetales, når pantebrevet er tinglyst korrekt eller andet er aftalt,

at det af informationsbladet "Fastkursaftale" fremgår, hvordan klageren kan indgå en fastkursaftale,

at det af lånetilbudets under afsnittet "Vigtigt at vide" fremgår,

- at indklagede på de fleste lån kan tilbyde at tegne en fastkursaftale på udbetaling af nye lån og indfrielse af gamle lån hos indklagede,
- at klageren kan læse om betydningen af at indgå en fastkursaftale i informationsbladet "Fastkursaftale",

at det af informationsbladet "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån" under afsnittet "Fastsættelse af kursen ved udbetaling" står anført,

- at udbetalingen kan afregnes som en fastkursaftale (strakshandel) eller som en udbetaling baseret på en gennemsnitskurs,
- at indgåelse af en fastkursaftale giver tryghed for sikring af provenuet,
- at gennemsnitskursen er et gennemsnit af dagens kurs for den pågældende obligation, og
- at udgangspunktet for kursen vil være officiel "kurs alle handler kl. 17.00",

at det af informationsbladet "Betingelser for ...(indklagedes)... handel med realkreditobligationer" fremgår, hvordan kursen "kurs alle handler kl. 17.00" fastsættes,

at det af låneafregningerne fremgår,

- at udbetalingskurserne er henholdsvis 94,770 og 98,290 pr. den 26. marts 2003,

at klageren var bekendt med, at udbetalingen skulle gennemføres i dagene op til den 31. marts 2003, hvor pengene skulle anvendes til indfrielse af lånet hos realkreditinstitut 2,

at kursfastsættelsen er sket i forbindelse med, at lånesagen blev klargjort til valør den 31. marts 2003.

at der ikke er anvendt en gennemsnitskurs over 5 dage,

at afregningskurserne er i overensstemmelse med de af Københavns Fondsbørs oplyste officielle kurs "alle handler" på udbetalingsdagen den 26. marts 2003,

at indklagede har gennemført udbetaling, således som det fremgår af de dokumenter, der er udleveret til klageren ved afgivelse af lånetilbudet. Indklagede har dermed udført udbetaling som aftalt,

at indklagede har gennemført udbetaling på den bedst mulige måde til gunst for klageren under hensyn til, at låneprovenuet skulle være disponibelt til indfrielse af eksisterende lån den 31. marts 2003, og

at ved anvendelse af officielle kurs "alle handler"/gennemsnitskurser har indklagede i den konkrete sag gennemført udbetaling i overensstemmelse med bekendtgørelse om god værdipapirhandelsskik.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har i sagen fremlagt en tingbogsoplysning af 27. oktober 2003, der viser, at lånene til realkreditinstitut 2 ikke på det tidspunkt var aflyst.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det fremgår af indklagedes informationsblad om kursfastsættelse m.v., at der er en ekspeditionstid på 5 dage, fra tilfredsstillende udbetalingsgrundlag modtages, og indtil pengene er til rådighed. Forløbet af en udbetaling er sådan, at udbetalingen igangsættes på dag 1 (indleveringsdagen for

udbetalingsgrundlaget), kursen fastsættes på dag 2 (vilkårsdagen), obligationshandler gennemføres på dag 3 og 4 (afviklingsdagen og checkdagen), og på dag 5 sker der afregning (valørdagen). Provenuet af lånene skulle anvendes til indfrielse af lånene til realkreditinstitut 2, hvorfor det var nødvendigt at igangsætte udbetalingen som sket.

En strakskurs er ikke et udtryk for, hvor hurtigt lånet udbetales, men anvendes om udbetaling til en aftalt kurs (baseret på spotkursen), hvor der handles med instituttet som modpart (via instituttets egenbeholdning).

En gennemsnitskurs er ikke et 5 dages gennemsnit, men udtrykker, at der ikke handles til spotkursen, men til gennemsnittet af dagens kurser, som det opgøres af Københavns Fondsbørs kl. 17.00.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag ikke, at indklagede i forbindelse med låneoptagelsen har handlet i strid med indgåede aftaler eller i øvrigt har tilsidesat klagerens interesser.

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at indklagede har tilbageholdt klagerens skøde og undladt at aflyse de optagne lån, før klageren havde deponeret et beløb svarende til underskud m.v. ved låneomlægningen.

Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i nogen af klagepunkterne.

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