



REALKREDITANKENÆVNET

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

afsagt den 24. februar 2006

**JOURNAL NR.:** 205-08-042-D

**KLAGER:**

**INSTITUT:** Realkredit Danmark A/S

**KLAGEEMNE:** Fastkursaftale. Indgåelse.  
Misligholdelse.

**EJENDOMMEN:**

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 6. februar 2006

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

**NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Tina Dhanda (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)

Jes Zander Brinch

Søren Møller-Damgaard

## **SAGENS OMSTENDIGHEDER:**

Klagerne havde i deres ejendom et kortrentelån på oprindelig 1.600.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Indklagede fremsendte den 18. maj 2005 et lånetilbud til klagerne vedrørende omlægning af det indestående lån til et 30-årigt 4 pct. obligationslån på 2.170.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

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

På det 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...

### **Oplysninger om det nye lån i DKK**

| Nr. | Lånetype       | Hovedstol | Tilbudskurs | Obligations-<br>hovedstol | Kursværdi | Effektiv<br>renteprocent |
|-----|----------------|-----------|-------------|---------------------------|-----------|--------------------------|
| 1   | Obligationslån | 2.170.000 | 95,787      | 2.170.000                 | 2.078,578 | 4,97                     |

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...

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

Hvis kursen på udbetalingstidspunktet er 95,78 ligesom tilbudskursen, vil den effektive rente før skat blive 4,97% og efter skat 3,32% om året.

Tilbudskursen er 0,1 kurspoint under den officielle kurs for "alle handler" på Københavns Fondsbørs den 17.05.2005. Den endelige kurs bliver reguleret på samme måde, når vi udbetaler lånet..."

Indklagedes information om fastkursaftaler indeholder blandt andet følgende oplysninger:

#### **"...Økonomisk sikkerhed**

Fastkursaftalen (strakshandlen) er en skriftlig aftale mellem ...(indklagede)... og låntager, der sikrer, at kursen på et tilbudt lån eller en indfrielse kan fastlåses straks. Det betyder, at låneprovenuet/ydelsen på et realkreditlån eller prisen på indfrielsen kendes og er fastlagt allerede, når aftalen er indgået.

Ønsker du at kurssikre en omlægning af lån, vil det som regel være en fordel at kurssikre både udbetalingen og indfrielsen...

#### **Indgåelse af fastkursaftale (strakshandel)**

En fastkursaftale (strakshandel) kan indgås på en af følgende måder:

- a) Pr. telefon: Aftaler under 3 mio. kr. eller 400.000 euro kan indgås af låntager eller låntager formidler (pengeinstitut, ejendomsmægler, advokat m.v.). Låntager eller formidler aftaler telefonisk kurs og afviklings-/indfrielsesdato med ...(indklagede)...  
...(Indklagede)... sender efter aftalens indgåelse en bekræftelse på aftalen og en specifikation...

**...(Indklagede)... bekræfter aftalen**

En fastkursaftale (strakshandel) bekræftes altid skriftligt af ...(indklagede)... umiddelbart efter aftalens indgåelse..."

Ligeledes den 18. maj 2005 fremsendte indklagede en bekræftelse på fastkursaftale til klagerne. Af følgebrevet til fastkursaftalen fremgår blandt andet følgende:

"...Tak for Deres henvendelse om fastkursaftale. Fastkursaftalen er nu indgået og vi sender vedlagt:

- Specifikation af fastkursaftale på udbetaling af lån...

I specifikationen står den aftalte den kurs og afviklingsdagen.

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

Af fastkursaftalen fremgår blandt andet følgende:

"...Vi har indgået en strakshandel til brug for gennemførelse af fastkursaftale den 10.06.2005 (afviklingsdato) på følgende vilkår:

| Sags Nr. | Lånetype                      | Aftalebeløb | Nominelt aftalebeløb | Aftalt kurs | Rente % | Serie | Årgang | Fonds-kode | Valuta |
|----------|-------------------------------|-------------|----------------------|-------------|---------|-------|--------|------------|--------|
| 005      | Obligationslån<br>12 terminer | 2.170.000   | 2.170.000,00         | 95,577      | 4,00    | ...   | 2038   | ...        | DKK    |

Beregning for fondskode ... pr. den 18.05.2005 kl. 09.59:

|                                      |        | Nominel værdi | Kursværdi    |
|--------------------------------------|--------|---------------|--------------|
| ...(Indklagede)... budkurs           | 95,850 | 2.170.000,00  | 2.079.945,00 |
| Terminsfra drag for aftalens løbetid | 0,173  | 2.170.000,00  | 3.754,10     |
| Terminskurs                          |        | 2.170.000,00  | 2.076.190,90 |
| Fradrag                              |        | 2.170.000,00  | 2.170,00     |
| Aftalt kurs                          |        | 2.170.000,00  | 2.074.020,90 |

...Vi kan kun udbetale lånet, hvis lånetilbudets "Forudsætninger for udbetaling af lånet" er opfyldt senest den 03.06.2005...

**Almindelige bestemmelser for fastkursaftaler**

En fastkursaftale er en aftale mellem Dem og ...(indklagede)... om, at lånet afregnes til en aftalt kurs på et aftalt tidspunkt. Aftaler på udbetaling af lån er betinget af, at De senest 5 børsdage før afviklingsdatoen har opfyldt de fastsatte udbetalingsvilkår...

### Misligholdelse og gebyrer

Ved misligholdelse forstås, at fastkursaftalen ikke kan gennemføres, for eksempel fordi ...(indklagedes)... forudsætninger og forbehold for udbetaling af lånet ikke er opfyldt senest 5 børsdage før afviklingsdagen...

Ved misligholdelse udarbejder ...(indklagede)... en opgørelse over aftalens tab eller gevinst for Dem. Opgørelsen sker fra den dag, misligholdelsen bliver ...(indklagede)... bekendt, dog senest på afviklingsdagen. Tab eller gevinst opgøres som aftalesummen gange forskellen mellem den aftalte kurs og den kurs, ...(indklagede)... fastsætter på opgørelsesdagen.

Er der et tab, skal De indbetale beløbet kontant til ...(indklagede)... senest 14 dage efter, at De har modtaget opgørelse af tabet. Hvis beløbet ikke er indbetalt inden udløbet af denne frist, påløber der morarente fra opgørelsesdagen med ...(indklagedes)... aktuelle morarentesats. Hvis lånet udbetales uden kurssikring på et senere tidspunkt, kan et eventuelt tab modregnes ved udbetalingen.

En eventuel gevinst udbetales ikke. Gevinst eller tab kan indregnes i kursen, hvis De indgår en ny fastkursaftale..."

Den 31. maj 2005 fremsendte indklagede en specifikation af misligholdelse af fastkursaftalen til klagerne. Af specifikationen fremgår følgende:

### "...Vi ophæver følgende fastkursaftaler

Fastkursaftale på udbetaling af lån til gennemførelse den 10.06.2005 (afviklingsdato):

| Sags Nr. | Lånetype                   | Aftalebeløb | Nominelt aftalebeløb | Aftalt kurs | Rente % | Serie | Årgang | Fonds-kode | Valuta |
|----------|----------------------------|-------------|----------------------|-------------|---------|-------|--------|------------|--------|
| 005      | Obligationslån 12 terminer | 2.170.000   | 2.170.000,00         | 95,577      | 4,00    | ...   | 2038   | ...        | DKK    |

### Opgørelse af fastkursaftaler

| Nr. | Fastkurs-type | Nominelt aftalebeløb | Aftalt kurs | Misligholdelses kurs | Kurstab (-) kursgevinst | Gebyr ialt pr. aftale | Valuta     |
|-----|---------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|------------|
| 005 | Udbetaling    | 2.170.000            | 95,577      | 95,950               | -8.094,10<br>-8.094,10  | 500<br>500            | DKK<br>DKK |

Ligeledes den 31. maj 2005 fremsendte indklagede et tilbud til klagerne vedrørende obligationsindfrielse af det indestående kortrentelån. I det opgjorte kontante indfrielsesbeløb indgik blandt andet følgende poster:

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| "...Gebyr for misligholdt aftale d. 31.05.2005     | 500,00   |
| Gebyr for kurstab misligholdt aftale d. 31.05.2005 | 8.094,00 |
| ..."                                               |          |

Klagerne fremsendte den 12. juni 2005 følgende brev til indklagede:

"...Som led i låneomlægning i forb. med køb af sommerhus indhentede vi for nylig telefonisk oplysninger om priser og om mulige tilbud på ny låneaftale. Vi har i mellemtiden indgået låneaftale til anden side, væsentligst pga. bedre lånemulighed.

Vi har således ikke underskrevet noget nyt lånetilbud vedrørende et lån fra ...(indklagede)...

I den telefonsamtale, som ...(klager 1)... førte med ...(indklagede)... ca. den 16/6-2005, blev forskellige lånemuligheder skitseret. Herunder blev også kurssikring drøftet. Vi havde brug for at indhente disse oplysninger som led i vores overvejelser omkring, hvilken långiver vi ville indgå aftale med.

Vi er på denne baggrund meget forundret over, at vi af ...(indklagede)..., den 31/5-2005 er blevet opkrævet kr. 8.594,-, under henvisning til misligholdelse af aftale.

Det er vores klare opfattelse, at der på intet tidspunkt er indgået nogen aftale om nye lån, ej heller vedrørende kurssikring, samt at ...(indklagede)... på denne baggrund ikke er berettiget til at opkræve kr. 8.594,-.

Vi antager at her er tale om en misforståelse, og vi skal derfor anmode ...(indklagede)... om straks, at tilbageføre ovennævnte beløb, kr. 8.594,-..."

Indklagede besvarede den 28. juni 2005 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Den 18. maj 2005 indgik De en mundtlig fastkursaftale på et obligationslån med opr. hovedstol på 2.170.000 kr. med ...(kunderådgiver)... fra Realkreditkontor ... Samme dato sendte vi "Lånetilbud", "Pantebrev", "Aftale om prioritering og tinglysning" og "Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)" til Dem.

I forbrevet til **"Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)"**, jf. bilag A, fremgår det, at *"Fastkursaftalen er nu indgået ... I specifikationen står den aftalte kurs og afviklingsdato"*.

På side 1 i **"Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)"**, jf. bilag B, fremgår det, at: *"Vi har indgået en strakshandel til brug for gennemførelsen af fastkursaftale den 10.06.2005 (afviklingsdato)"*.

Den 31. maj 2005 modtager vi en anmodning om en opsigelse fra ...(pengeinstitut)... på Deres FlexLån R med opr. hovedstol på 1.600.000 kr. Da vi har indgået en fastkursaftale med Dem på Deres nye lån, kontakter ...(kunderådgiveren)... Dem, og I bliver enige om at annullere den indgåede fastkursaftale. På den baggrund fremsender vi **"Specifikation af misligholdelse"**, jf. bilag C, til Dem.

I **"Tilbud om obligationsindfrielse"** af 31. maj 2005, jf. bilag D, som vi sender til ...(pengeinstituttet)... i ..., har vi også i opgørelsen medregnet 8.594,00 kr. for misligholdelse af ovennævnte fastkursaftale.

Den 7. juni 2005 modtager vi indfrielsesbeløbet fra ...(pengeinstitut)..., hvor beløbet på 8.594,00 kr. er medregnet.

Udfra ovenstående sagsfremstilling, er vi af den opfattelse, at der er indgået en mundtligt fastkursaftale med Dem den 18. maj 2005. I "Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)" fremgår det også tydeligt, at vi har indgået en fastkursaftale med Dem. Da De ikke kontakter os umiddelbart efter, at De har modtaget "Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)", er vi af den opfattelse, at vi er berettiget til at opkræve misligholdelsesomkostningerne på 8.594,00 kr..."

Klagerne rettede på ny den 12. juli 2005 henvendelse til indklagede på følgende måde:

"Som tidl. beskrevet indhentede vi medio maj 2005 tilbud om låneomlægning i flere realkreditinstitutter i forbindelse med køb af sommerhus.

Vi er derfor af den opfattelse, at det tilbud der blev skitseret i den telefonsamtale medlåner ...(klager 1)... førte med ...(indklagede)... ca. d. 16/5-2005, var et tilbud og ikke en aftale, bl.a. blev ikke nævnt noget om omkostninger i forbindelse med at tilbuddet, ligesom der aldrig blev indhentet bindende underskrifter.

Dette tilbud er således aldrig underskrevet, men tværtimod blev den daværende hovedstol på 1.600.000 kr. af ...(pengeinstituttet)... anmodet opsagt d. 31/5-2005.

Vi har fra andre Pengeinstitutter/realkreditforeninger erfaret, at det er kutyme, at man som den professionelle part altid indhenter underskrifter på telefoniske aftaler, enten ved fremmøde eller ved fax/mail, inden man betragter en aftale som juridisk bindende og derfor pålægger evt. låntagere omkostninger.

Dette forhold er yderligere skærpet i dette tilfælde, hvor vi er 2 låntagere (50% hver) og ugift.

Vi er derfor fortsat af den opfattelse, at der ikke på noget tidspunkt er indgået en bindende aftale med ...(indklagede)..., ellers ville vi heller ikke have indgået aftale med ...(andet realkreditinstitut)... via ...(pengeinstituttet)...

Vi vil derfor anmode ...(indklagede)... om straks at tilbageføre kr. 8.594,-..."

Indklagede fastholdt den 21. juli 2005 over for klagerne, at instituttet var berettiget til at opkræve misligholdelsesomkostninger, og at beløbet på 8.594 kr. derfor ikke ville blive tilbageført. Indklagede gav endvidere klagerne klagevejledning.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

#### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at tilbagebetale dem 8.594 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

### **KLAGERNES FREMSTILLING**

Klagerne anfører, at de er uenige i indklagedes afgørelse om misligholdelse af fastkursaftale og dermed i, at indklagede har ret til at opkræve 8.594 kr., som de derfor har anmodet indklagede om tilbagebetale dem. De henviser til den fremlagte korrespondance.

De indhentede telefonisk et ***lånertilbud***, som de på intet tidspunkt underskrev. De blev heller ikke afkrævet en underskrift i løbet af perioden. I den pågældende telefonsamtale blev det heller ikke gjort klart, at der var indgået en aftale, som kunne medføre omkostninger, hvis den ikke blev gennemført.

Fa andre pengeinstitutter/realkreditinstitutter har de erfaret, at det er ***kutyme***, at den professionelle part indhenter en underskrift, inden man betragter en aftale som juridisk bindende og pålægger eventuelle låntagere omkostninger.

Under alle omstændigheder kan de ikke tro, at den ene samlever telefonisk skulle kunne foretage en for begge parter juridisk bindende aftale af væsentlig økonomisk karakter.

De finder derfor, at indklagede har båret sig forhastet og uprofessionelt ad i forsøget på at binde dem op på en telefonisk aftale, og beder Ankenævnet behandle sagen.

### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indklagede oplyser, at klagerne den 18. maj 2005 indgik en mundtlig fastkursaftale på et obligationslån på oprindelig 2.170.000 kr. med indklagede. Samme dato sendte indklagede "Lånertilbud", "Pantebrev", "Aftale om prioritering og tinglysning" og "Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)" til klagerne.

I forbrevet til "Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)" fremgår det, at: *"Fastkursaftalen er nu indgået ... I specifikation står den aftalte kurs og afviklingsdato".*

På side 1 i "Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)" fremgår det, at: *"Vi har indgået en strakshandel til brug for gennemførelsen af fastkursaftale den 10.06.2005 (afviklingsdato)".*

Den 31. maj 2005 modtog indklagede en anmodning fra et pengeinstitut om opsigelse af klagernes kortrentelån på oprindelig 1.600.000 kr. Da indklagede havde indgået en fastkursaftale på klagernes nye lån, kontaktede indklagede klagerne, og man blev enige om at annullere den indgåede fastkursaftale. På den baggrund fremsendte indklagede "Specifikation af misligholdelse" til klagerne.

I "Tilbud om obligationsindfrielse" af 31. maj 2005, som indklagede sendte til pengeinstituttet, havde indklagede i opgørelsen medregnet 8.594,00 kr. for misligholdelse af ovennævnte fastkursaftale.

Den 7. juni 2005 modtog indklagede indfrielsesbeløbet fra pengeinstituttet, hvor beløbet på 8.594 kr. var medregnet.

Den 14. juni 2005 modtog indklagede klagernes brev af 12. juni 2005.

Den 16. juni 2005 sendte indklagede et kvitteringsbrev til klagerne.

Den 28. juni 2005 sendte indklagede sin redegørelse for sagen.

Den 13. juli 2005 modtog indklagede klagernes brev af 12. juli 2005.

Den 21. juli 2005 sendte indklagede et brev til klagerne.

#### **Anbringender:**

Til støtte for påstanden gøres gældende,

**at** der var indgået en mundtlig fastkursaftale med klagerne den 18. maj 2005, og at dette tydeligt fremgår af bekræftelsen, der er sendt til klagerne den 18. maj 2005,

**at** klagerne ikke straks ved modtagelsen af bekræftelsen henvendte sig til indklagede, idet indklagede selv kontaktede klagerne den 31. maj 2005, da indklagede modtog opsigelsen på klagernes kortrentelån fra klagernes pengeinstitut,

**at** fremgangsmåden ved indgåelse af mundtlige fastkursaftaler generelt er en fordel for låntagerne, idet perioden med kursusikkerhed dermed minimeres,

- at** indklagede har medtaget beløbet på 8.594,00 kr. i "Tilbud om obligationsindfrielse", og at klagerne har accepteret dette ved, at klagernes pengeinstitut har sendt beløbet til indklagede,
- at** klagerne derfor er forpligtet til at erstatte indklagedes omkostninger i forbindelse med annullering af fastkursaftalen, og
- at** ovenstående har støtte i Realkreditankenævnets afgørelser af 21. maj 2005, j.nr. 20303012 og af 26. august 2005, j.nr. 20504020.

#### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Twisten drejer sig om, hvorvidt parterne mundtligt har indgået en bindende fastkursaftale, som efterfølgende skriftligt er blevet bekræftet af indklagede med den virkning, at klagerne er forpligtet til at betale misligholdelsesomkostninger.

Den uformelle fremgangsmåde ved indgåelse af sådanne aftaler er generelt til fordel for låntagerne, idet perioden med kursusikkerhed dermed minimeres. Samtidig stiller fremgangsmåden dog krav til rådgivning og bevissikring, og tvivl om, hvorvidt der er indgået en aftale, vil kunne komme det realkreditinstitut, som har tilrettelagt den anvendte procedure, til skade.

Indklagede gør gældende, at der den 18. maj 2005 efter drøftelse med og vejledning af den ene af klagerne blev indgået en fastkursaftale, som samme dag blev skriftligt bekræftet over for klagerne. Klagerne bestrider, at der blev indgået en kursaftale.

Nævnet lægger til grund, at klagerne formentlig den 19. maj 2005 modtog et lånetilbud og samme dag modtog en fastkursaftale med angivelse af aftaledato og -kurs. I fremsendelsesbrevet af 18. maj 2005 opfordres den klager, der har rettet henvendelse til indklagede, til at gennemgå specifikationen og straks kontakte indklagede, hvis han har bemærkninger hertil.

Klagerne reagerede først den 31. maj 2005 via deres pengeinstitut.

Nævnet anser det efter dette kontraheringsforløb for bevist, at der er indgået en bindende fastkursaftale mellem den af klagerne, der rettede henvendelse til indklagede, og indklagede. Nævnet finder det endvidere efter det oplyste ubetænkeligt at lægge til grund, at denne klager tillige handlede efter fuldmagt fra den

anden klager, således at også denne anden klager hæfter over for indklagede.

Nævnet kan derfor ikke give klagerne medhold i klagen.

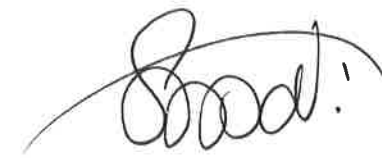
1 medlem - Tina Dhanda - ønsker at tilføje, at det er uhensigtsmæssigt og misvisende, at lånetilbudet, som blev fremsendt samtidig med fastkursaftalen, fremstår, som om der ikke er indgået en fastkursaftale.

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