



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 24. februar 2006

JOURNAL NR.: 205-10-051-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFKredit A/S

KLAGEEMNE: Låneomlægning. Beregning. Efterstående panthavere.

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

Karen Havers-Andersen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne havde i deres ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut, et pantebrev til pengeinstitut 1 samt et ejerpantebrev, som lå til sikkerhed for lån hos pengeinstitut 2.

Pantebrevet for lånet til pengeinstitut 1 indeholder på side 1 en angivelse af, at pantebrevet fra debtors side kan indfries helt eller delvist med 3 måneders varsel. På side indeholder pantebrevet under "Særlige bestemmelser" derudover følgende passus om 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 dette pantebrev...

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

Pengeinstitut 1 fremsendte den 11. juli 2005 følgende brev til klagerne vedrørende tilbagerykning for et nyt realkreditlån:

"...I henhold til Deres brev af 23.06.2005 og 06.07.2005 kan vi oplyse, at ovennævnte pantebrev kan påføres respektpåtegning om nyt kreditforeningslån under forudsætning af, at provenuet fordeles således:

- 1) Der erlægges et ekstra-ordinært afdrag på min. kr. 100.000,00 + renter
 - 2) Der må max. blive udbetalt kr. 160.000,00 til Dem.
- at vedlagte provenueopgørelse udfyldes og underskrives af omprioriterende institut, hvorefter den fremsendes til os, bilagt kopi af endelig indfrielsesopgørelse og låneafregning, samt evt. overskydende beløb (med tillæg af renter), der **skal** erlægges ekstraordinært på ovennævnte pantebrev, jvnf. ovennævnte.
 - at vi modtager en tingbogsattest med foranstående hæftelser samt pantstiftende servitutter. Vi gør opmærksom på, at vi alene respekterer pantstiftende servitutter lyst ved ovennævnte pantebrevs udstedelse.
 - at vi modtager retsafgift kr. 1.400,00 tillige med gebyr kr. 750,00. Beløbet kan indsættes på vor konto i ... med ref. ... Ved evt. senere retsanmærkning opkræves yderligere et gebyr på kr. 250,00.

Pantbrevet kan ekspederes til tinglysning, når ovennævnte vilkår er opfyldt og såfremt pantebrevet ikke er i restance eller på anden måde misligholdt..."

Af den vedlagte "Provenuopgørelse ved respekt af nyt lån i forb. med omprioritering" fremgår blandt andet følgende:

"...Vilkår:

Vi respekterer terminsrenter, differencerenter og andre renteudgifter i.f.m. indfrielse af pantehæftelser. Tinglysningsafgifter, ekspeditionsudgifter til pengeinstitutter og andre gebyrer til respekterende pantehæftelser medregnes under "omprioriteringsomkostninger".

Et overskud i nettoprovenuet indbetales ekstraordinært på pantebrevet jvf. dets bestemmelser eller på evt. andre foranstående pantehæftelser i prioritetsordenen med dokumentation til os inden respektpåtegningen tinglyses..."

Den 27. juli 2005 fremsendte indklagede et lånetilbud til klagerne vedrørende omlægning af det indestående realkreditlån samt tillægslån. Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt 4 pct. obligationslån på 1.667.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Konsekvens af omprioritering

	1. års ydelse Før skat kr.	1.års ydelse efter skat kr.	Obligations- restgæld kr.	Nutidsværdi efter skat kr.
Endringer (- betyder besparelse)	-14.595	-16.945	418.517	283.093

Provenu

Provenu	219.181 kr.
Provenu efter betaling af terminsydelser på lån, der indfries	214.324 kr.

Vær opmærksom på, at alle beregninger i tilbudet er baseret på foreløbige kurser, og at det endelige resultat derfor først kendes ved lånets udbetaling. ... (Indklagede) ... anbefaler, at man sikrer kursen for både det nye lån og de lån, der skal indfries...

Beregning af provenu ved optagelse af nyt lån

Hovedstol på nyt obligationslån	1.667.000 kr.	
Kursværdi af nyt lån til kurs 95,767		1.596.435 kr.
Ekspeditionsgebyr	1.000 kr.	
+ Kurtage	3.991 kr.	
- Omkostninger til ... (indklagede) ...	4.991 kr.	4.991 kr.
Procentuel tinglysningsafgift	5.200 kr.	
+ Fast tinglysningsafgift	1.400 kr.	
- Omkostninger til staten	6.600 kr.	6.600 kr.
= Provenu af nyt lån efter fradrag af ovennævnte etableringsomkostninger		1.584.844 kr.
- Udgift til lån, der skal indfries (se nedenfor)		1.258.188 kr.
- Terminsydelse mv. på lån, der skal indfries (se nedenfor)		4.856 kr.
- Udgift til lån, der skal rykke for nyt lån (anslået)		104.300 kr.
- Gebyr, hvis du bruger ... (indklagedes) ... tilbud om TinglysningsService		2.000 kr.
- Gebyr, hvis nyt lån bliver udbetalt på baggrund af en garanti		1.000 kr.
- Gebyr for indhentning af tingbogsoplysning		175 kr.
= Forventet overskud		214.324 kr.

Vær opmærksom på, at du skal betale terminsydelse indtil indfrielsesdagen på de lån, der indfries...

Specifikation af rykninger

1.	Privat pantebrev, 400.000 kr., 9%	1.400 kr.
	Tinglysningsafgift	750 kr.
	Ekspeditionsgebyr til kreditor	100.000 kr.
	Nedbringelse (frem.efterst.)	
	I alt	102.150 kr.
2.	Ejerpantebrev, 200.000 kr.,	
	Tinglysningsafgift	1.400 kr.
	Ekspeditionsgebyr til kreditor	750 kr.
	I alt	2.150 kr.

..."

Klagerne indgik den 28. juli 2005 en tinglysningsaftale med indklagede, i henhold til hvilken indklagede skulle forstå omprioriteringen. I henhold til tinglysningsaftalen blev der samtidig indgået aftale om kurssikring af det nye lån til udbetaling den 25. august 2005. Af tinglysningsaftalen fremgår endvidere følgende:

"...Jeg indestår for, at jeg på anfordring vil indbetale ethvert beløb med tillæg af renter, som ...(indklagede)... eller ...(det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut)... har måttet betale som led i sagen, og jeg er indforstået med, at et eventuelt underskud ved omlægningen kan kræves indbetalt, inden sagen påbegyndes..."

Den 18. august 2005 fremsendte pengeinstitut 2 følgende brev til klagerne vedrørende rykning:

"...Under henvisning til Jeres forespørgsel om vil forsyne vores ejerpantebrev med en rykningspåtegning i forbindelse med omprioritering samt hjemtagelse af tillægslån mod indbetaling af kr. 50.000,00 skal vi herved vende tilbage.

Banken kan ikke efterkomme Jeres ønske, idet der udbetales provenue der overstiger vort pantsikrede krav.

Bankens krav udgør kr. 164.000,00 pr. 01.08.2005 og vi opfordrer Jer til at indbetale beløbet hvorefter ejerpantebrevet kan udleveres.

Alternativ kan afviklingen af gælden fortsætte, men vi kan meddele at vi gerne vil rykke for omlægning af det bestående lån, men et eventuelt nettoprovenue må afskrives på gælden til banken. Omkostningerne til rykningspåtegning kr. 1900,00 skal indbetales kontant..."

Indklagede fremsendte den 25. august 2005 låneafregning til klagerne, hvoraf følgende fremgår:

"Endeligt provenu for ...

Nyt lån, Obligationslån

Hovedstol	1.667.000,00 kr.	
Kursværdi af nyt lån til kurs 95,750		1.596.152,50 kr.
-Procentuel tinglysningsafgift		5.200,00 kr.
-Ekspeditionsgebyr for låneetablering		1.000,00 kr.
-Fast tinglysningsafgift		1.400,00 kr.
-Kurtage		2.394,23 kr.
-Gebyr for forlængelse af kursaftale		500,00 kr.
Provenu af det nye lån		1.585.658,27 kr.

Modregninger:

Rykning: Privat pantebrev, 400.000,00 kr.

-Rykningsgebyr	750,00 kr.
-Fast tinglysningsafgift	1.400,00 kr.
-Nedbringelse (frem.efterst.)	157.371,30 kr.
-Rente ifbm. nedbringelse	6.452,22 kr.

Rykning: Ejerpantebrev, 200.000,00 kr.

-Indfrielsesgebyr	164.000,00
-------------------	------------

Indfrielse: ...(Indklagede)..., Obligationslån, lånenr. ... opr. 1.293.000,00 kr.

-Indfrielsesbeløb	1.264.527,67 kr.
-------------------	------------------

-Gebyr for gennemførelse af tinglysningservice	2.000,00 kr.
--	--------------

-Gebyr for pantebrevsgaranti	1.000,00 kr.
------------------------------	--------------

-Gebyr for indhentning af tingbogsoplysning	175,00 kr.
---	------------

Samlet overskud/underskud	-12.017,92 kr.
---------------------------	----------------

..."

Låneafregningen var vedlagt en opkrævning på 13.417,92 kr. med angivelse af, at beløbet udgjorde underskuddet ved låneomlægningen.

Låneafregningen indeholdt en opkrævning samt følgende specifikation af den første terminsydelse på det nye lån:

"...Den første terminsbetaling forfalder 01.09.2005 og udgør:

Periode	Renter	Afdrag	Bidrag	I alt
25.08.2005 - 01.10.2005	6.704,24	0,00	848,51	7.552,75 kr.

..."

Klagerne fremsendte den 1. september 2005 følgende brev til indklagede:

"Undertegnede ...(klagerne)... ønsker herved at klage over den måde som vor omlægning er foretaget på.

Vi føler os rigtig godt taget ved næsen af ...(indklagede)...

Vi foretager en omlægning af vort lån hos Dem, det eneste vi får ud af dette, er ekstra opkrævninger.

En kort sagsfremstilling: vi omlægger vort lån efter tilbud fra Dem, forelagt af Deres repræsentant på stedet ...(låneformidlende ejendomsmægler)... som viser, at vi vil få et provenu som siger ca. 214.324 hvor vi forlods har indfriet det gamle lån hos jer, samt betalt 104.300 til ...(pengeinstitut 1)...

Det er dette, og ikke andre tilbud vi har accepteret med vore underskrifter

Vi blev endvidere forespurgt om vi ville have de kr.: 214.324,00 på en check. Hvad vi accepterede. Bilag nr.: 2.

Hvad der ellers er foregået fremgår tydeligt af medsendte materialer (kopier) til vores store utilfredshed.

Endvidere er der ikke taget hensyn til Bilag 3. så ville vi have undgået at modtage Deres opkrævninger med straks betaling.

Alle disse forhold taget i betragtning, ville vi da nok have overvejet endnu en gang at omlægge vort lån hos Dem ...(indklagede)..."

Den 14. september 2005 fremsendte indklagede en erindringsskrivelse til klagerne vedrørende det negative provenu af låneomlægningen, som var opgjort til 13.417,92 kr. Erindringsskrivelsen var gebyrbelagt med 100 kr.

Indklagede besvarede den 27. september 2005 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...(Indklagede)... tilbød den 27. juli et lån på 1,667 mio. kr. En forudsætning for, at lånet kunne udbetales og det stipulerede provenu opnås, var, at ejerpantebrev på 200.000 kr. til ...(pengeinstitut 2) ville rykke for det nye lån uden krav om nedbringelse/indfrielse, og at ...(pengeinstitut 1)... ville rykke med sit pantebrev på 400.000 kr. ligeledes uden krav om nedbringelse/indfrielse. Til brug for udarbejdelse af tilbudet forelå forlods et brev fra ...(pengeinstitut 1)... af 11. juli til jer, på baggrund af jeres breve til dem af 23. juni og 6. juli 2005. ...(Pengeinstitut 1)... gav heri tilsagn om at rykke med sit pantebrev på 400.000 kr. mod betaling af et ekstraordinært afdrag på minimum 100.000 kr. + renter, dog måtte der max. udbetales 160.000 kr. til jer.

Desværre var ...(indklagede)... ikke opmærksom på det yderligere krav om, at der max. måtte udbetales 160.000 kr. til jer, hvorfor der kun blev anført en nedbringelse i tilbudet på 102.150 kr.

Den 28. juli underskrev I aftalen om tinglysningservice, idet I samtidig indgik en fastkursaftale på det nye lån.

Med hensyn til indhentelse af rykningstilsagn sendte ...(pengeinstitut 1)... os kopi af det rykningstilsagn af 11. juli, som vi allerede var bekendt med.

Med hensyn til ejerpantebrevet på 200.000 kr. modtog vi på fax fra jer den 22. august et brev fra ...(pengeinstitut 2)... til jer af 18. august. Heraf fremgår, at **"Under henvisning til jeres forespørgsel om vi vil forsyne vores ejerpantebrev med en rykningspåtegning i forbindelse med omprioritering samt hjemtagelse af tillægslån mod indbetaling af kr. 50.000 kr. skal vi herved vende tilbage. Banken kan ikke efterkomme Jeres ønske, idet der udbetales provenu, der overstiger vort pantsikrede krav. Bankens krav udgør kr. 164.000 kr. pr. 1. august og vi opfordrer jer til at indbetale beløbet, hvorefter ejerpantebrevet kan udleveres. Alternativt kan afviklingen af gælden fortsætte, men vi kan meddele, at vi gerne vil rykke for omlægning af det bestående lån, men et eventuelt nettoprovenu må afskrives på gælden til banken".**

...(Indklagede)... foretog derefter udbetaling af lånet, idet ...(pengeinstitut 2)... fik tilsendt de krævede 164.000 kr. ...(Pengeinstitut 1)... accepterede således udbetaling af dette beløb i stedet for det maksimerede beløb på 160.000 kr.

Som I har påpeget, er det korrekt, at ...(pengeinstitut 1)... respekterer terminsrenter, differencerenter og andre renteudgifter ifm. med indfrielse af pantehæftelser samt diverse omprioriteringsudgifter.

Jf. låneafregningen er der ekstraordinært afdraget 157.371,30 på gælden til ...(pengeinstitut 1)... Derudover er der betalt rente af nedbringelsen på 6.452,22 kr.

Denne nedbringelse burde imidlertid have været beregnet således, at der ikke var fremkommet et underskud på 13.417,92 kr. Det har den konsekvens, at gælden er blevet nedbragt med mere, end den ellers ville være blevet, hvis beregningen og dermed låneafregningen var gået i 0.

Med hensyn til at anvende provenuet til at indfri gælden i ...(pengeinstitut 2)... samt foretage ekstraordinær nedbringelse på lånet i ...(pengeinstitut 1)..., har vi taget for givet, at dette var accepteret af jer i henhold til den korrespondance, som I selv har haft med de to kreditorer.

Vi må således afvise at have ændret på forhold, som ikke skulle være jer bekendt, og står temmelig uforstående over for, at I nu stiller spørgsmål hertil.

Vi kan konstatere, at I har betalt 1.400 kr. i tinglysningsafgift på det nye lån 2 gange, hhv. i beregningen af provenuet af det nye lån samt separat beløb fratrasket ved fremsendelse af check til ... Retskreds, Tinglysningsafdelingen.

Det betyder, at det skyldige beløb kan reduceres til 12.017,92 kr., som I fuldt ud burde indbetale til ...(indklagede)..., da beløbet er anvendt til afdrag på anden gæld. Vi har dog - på baggrund af fejleregningen - pr. kulance besluttet at godtgøre jer ...(indklagedes)... gebyrer for låneetablering og tinglysningservice, i alt kr. 3.000 kr. Der resterer således et beløb på 9.000 kr. nedrundet, som bedes indbetalt senest den 7. oktober.

Vi kan alternativt tilbyde jer at afdrage beløbet over en periode, f.eks. med 1.000 kr. pr. md., og i så fald vil ...(indklagede)... se bort fra erindringsgebyret på 100 kr. jf. vores erindringsskrivelse af 14. september, ligesom beløbet ikke vil blive pålignet morarenter. Vi beder jer venligst meddele os senest den 7. oktober, om dette forslag accepteres.

I vedlægger endvidere terminsopkrævning på det nye lån pr. 30. september på 7.552,75 kr. idet I anfører, at det hører under beløb, som ...(pengeinstitut 1)... skal rykke for. Beløbet dækker terminen på det nye lån fra udbetalingsdagen 25. august til 30. september og har ikke noget med de indfrieede lån at gøre..."

Brevet var vedlagt en opkrævning på 9.000 kr.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kan kræve beløbet på 9.000 kr. indbetalt af dem.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at de har meget svært ved at gennemskue svaret til dem fra indklagede.

De mener, at det er alt for let fra indklagedes side bare at slette et par beløb pr. kulance, som vedrører tinglysning.

De har betalt opkrævningen fra indklagede under protest, indtil denne sag er afsluttet med Realkreditankenævnets medvirken.

Indklagede må virkelig kunne finde bedre løsning.

Med hensyn til betaling af ekstraordinært afdrag til pengeinstitut skal de fremhæve, at det ifølge pantebrevet, som i dag tilhører pengeinstitut 1, men er oprettet af det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut, klart fremgår, at det kan indfries helt eller delvist med 3 måneders varsel. Det fremgår ikke, at der kan stilles krav om maksimal udbetaling, jf. brevet af 11. juli 2005 fra pengeinstitut 1. Hvor står det, og kan pengeinstitut 1 forlange dette?

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne ejer den omhandlede ejendom og i forvejen var låntager for et lån til indklagede på oprindelig 1.293.000 kr.

Klagerne anmodede i juli 2005 om maximalt tillægslån inklusive en omlægning af det eksisterende lån. Den 27. juli 2005 tilbød indklagede klagerne et 4 pct. obligationslån på 1.667.000 kr.

I perioden inden lånetilbudet havde klagerne korresponderet med de efterstående panthavere, pengeinstitut 1 (privat pantebrev på 400.000) og pengeinstitut 2 (ejerpantebrev på 200.000 kr.) om, hvorvidt de ville rykke for det nye lån.

Af indklagedes tilbud fremgik det, at der ville fremkomme et provenu på 214.324 kr., idet det i lånetilbudet var forudsat, at lånet til pengeinstitut 1 blev nedbragt med 102.150 kr., og at ejerpantebrevet rykkede uden nedbringelse/indfrielse.

Det var imidlertid således, at pengeinstitut 1 ud over en nedbringelse på minimum 100.000 kr. tillige forlangte, at der maksimalt måtte udbetales 160.000 kr. til klagerne, og at pengeinstitut 2 slet ikke ville rykke, uden at dette instituts lån blev nedbragt med ethvert overskydende provenu.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 25. august 2005. Af låneafregningen fremgår det, at pengeinstitut 1's lån blev nedbragt med 157.371,30 kr. + vedhængende renter 6.452,22 kr.

Det fremgår endvidere, at ejerpantebrevet blev indfriet mod betaling af 164.000 kr. Det overskydende beløb på 4.000 kr. var forlods accepteret af pengeinstitut 1.

Låneomlægningen medførte et kontant underskud på 12.017,92 kr. Ved en fejl blev dette i først omgang beregnet til 13.417,92 kr., hvilket beløb indklagede anmodede klagerne om at betale til indklagede.

Klagerne nægtede at betale det opgjorte underskudsbeløb med henvisning til det i lånetilbudet beregnede provenu. Efter en korrespondance med indklagede anerkendte indklagede, at indklagede dels havde beregnet en tinglysningsafgift på 1.400 kr. to gange og dels havde indfriet lånet hos pengeinstitut 1 med 12.000 kr. for meget, således at der var fremkommet et underskud, hvor sagen burde have været gået i nul. Indklagede ville dog ikke anerkende, at provenuberegningen var fejlagtig, da det var en klar forudsætning i lånetilbudet, at pantebrevene skulle rykke, for at provenuet kunne udbetales til klagerne. I henhold til klagerne egen korrespondance med de efterstående panthavere var det dem inden udbetalingen af lånet bekendt, at panthaverne ikke ville rykke uden nedbringelse, og det blev for taget for givet af indklagede, at klagerne var indforstået hermed. Indklagede frafaldt dog gebyrer for låneetablering og tinglysningservice med i alt 3.000 kr. på baggrund af de skete fejl. Der fremkom herefter et underskud på sagen på 9.000 kr. Efter telefonisk aftale med indklagedes medarbejder indvilgede klagerne i at indbetale dette beløb med 1.000 kr. om måneden over 9 måneder, dog under protest.

For så vidt angår den af klagerne fremlagte terminskvittering på 7.552,75 kr. for det nye lån, kan det oplyses, at opkrævningen dækker terminen på det nye lån fra udbetalingsdatoen den 25. august 2005 til 30. september 2005 og således ikke har nogen sammenhæng med det, som klagerne i øvrigt klager over. Såfremt klagerne fastholder klagen over betaling af terminsydelsen, bedes de uddybe dette.

Anbringender:

Indklagede gør gældende, at klagerne er forpligtet til at betale det opgjorte underskudsbeløb på 9.000 kr.

Der er ikke tale om, at klagerne har lidt noget tab, idet de blot har indfriet eksisterende og højere forrentet gæld, hvilket de som følge af deres egen korrespondance med de efterstående panthavere var bekendt med som en betingelse for, at realkreditlånet overhovedet kunne udbetales.

Yderligere har indklagede lavet en rentefri afdragsordning med klagerne, for så vidt angår de sidste 9.000 kr., således at disse bliver afdraget med 1.000 kr. om måneden. Indklagede gør således også gældende, at klagerens økonomi er bedre, end hvis det tilsvarende beløb skulle være afdraget til den efterstående panthaver.

Endelig er klagerens samlede ydelse på de to lån væsentligt lavere end for de oprindelige lån.

Indklagede har kompenseret klagerne for de fejl, der er blevet begået ved frafald af gebyrer på 3.000 kr.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

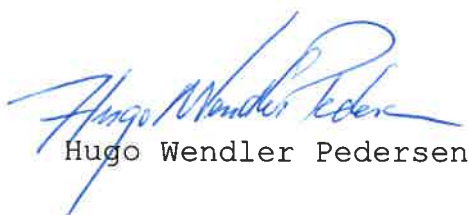
Nævnet finder, at lånesagen har haft et uheldigt forløb, fordi indklagede i forbindelse med lånetilbudet har beregnet det ekstraordinære afdrag på lånet til pengeinstitut 1 forkert. Nævnet finder ikke, at klagerne, der ved låneomlægningen har fået indfriet højere forrentet gæld, har lidt noget tab som følge af den begåede fejl.

Nævnet finder imidlertid, at indklagede har fortabt retten til at kræve vederlag for låneomlægningen. Indklagede har forud for klagesagens behandling frafaldet gebyrer for i alt 3.000 kr. Nævnet finder, at indklagede skal godskrive klagerne yderligere 2.894,23 kr.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, tilpligtes at godskrive klagerne, yderligere 2.894,23 kr.


Hugo Wendler Pedersen


/ Susanne Nielsen