



REALKREDITANKENÆVNET

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

afsagt den 22. december 2008

**JOURNAL NR. :** 2008-01-04-027-B

**KLAGER:**

**INSTITUT:** BRFkredit A/S

**KLAGEEMNE:** Gyldighedsperiode for tilbud.  
Kurssikringsmulighed.  
Retablering af originalt skøde.

**EJENDOMMEN:**

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 16. december 2008

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

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

Hugo Wendler Pedersen (formand)  
Carsten Holdum  
Bent Olufsen  
Per Englyst  
Mads Laursen

## **SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:**

Klageren underskrev den 22. juni 2006 aftale om køb af den omhandlede ejendom, som var under opførelse. Ifølge købsaftalen var overtagelsesdagen fastsat til den 1. april 2007. Det fremgik endvidere af købsaftalen, at købesummen var opgjort til i alt 1.695.000,00 kr., at der senest den 1. april 2007 skulle deponeres 1.670.000,00 kr. hos sælgerens pengeinstitut, og at der ved købsaftalens underskrift eller senest 5 dage efter skulle deponeres 25.000 kr. hos den ved handlen medvirkende ejendomsmægler.

Den 4. juli 2006 underskrev klager en "Anmodning om garantistillelse og fremsendelse af udbetaling" på 1.670.000,00 kr. til det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut. I henhold til aftalen skulle garantien pr. overtagelsesdagen erstattes af en kontant deponering i sælgerens pengeinstitut. Det fremgik endvidere af aftalen, at beløbet skulle tilvejebringes ved optagelse af realkreditlån hos indklagede med et kontant provenu på 948.000 kr. og en egenfinansiering på 722.000 kr. Sidstnævnte beløb blev den 10. juli 2006 af klageren indsat på køberkontoen hos det koncernforbundne pengeinstitut.

Ligeledes den 10. juli 2006 fremsendte indklagede et lånetilbud til klageren på et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 1.007.000 kr. Lånetilbudet var beregnet på grundlag af kurs 96,375, svarende til en kursværdi på det nye lån på 970.496 kr. Det fremgik af lånetilbuddet, at alle beregninger var baseret på foreløbige kurser, at det endelige resultat derfor først var kendt ved lånets udbetaling, og at indklagede anbefalede, at det nye lån blev kurssikret. Det fremgik yderligere, at tilbuddet var gyldigt indtil den 9. januar 2007.

Det koncernforbundne pengeinstitut afgav den 11. juli 2006 den ønskede garanti.

Bygmesteren bad den 30. januar 2007 klageren om at acceptere, at overtagelsesdagen blev udskudt til den 1. maj 2007. Mod en ændring af de øvrige frister og en refusion på 25.000 kr. blev der den 14. februar 2007 indgået aftale om den ændrede overtagelsesdag.

Indklagede fremsendte den 16. februar 2007 en forlængelse af betalingsgarantien til sælgerens pengeinstitut, således at denne var i overensstemmelse med den ændrede overtagelsesdag.

Den 18. april 2007 udarbejdede indklagede et lånetilbud til klageren på et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 898.000 kr. med 10 års afdragsfrihed. Tilbudskursen var i lånetilbudet oplyst til 96,762.

Den 23. april 2007 udarbejdede indklagede endnu et lånetilbud til klageren på et 30-årigt, 5 pct. obligationslån på 873.000 kr. Tilbudskursen var i lånetilbudet oplyst til 97,743. Det fremgik af lånetilbudet, at alle beregninger var baseret på foreløbige kurser, og at det endelige resultat derfor først var kendt ved lånets udbetaling, samt at indklagede anbefalede en kurssikring. Af lånetilbudets side 4 fremgik det, at lånetilbudet var gyldigt til den 11. oktober 2007, medmindre andet aftaltes. Dette tilbud dannede efter det oplyste grundlag for den senere låneudbetaling.

Den 26. april blev der udskrevet endnu et lånetilbud til klageren på et rentetilpasningslån.

Ligeledes den 26. april 2007 underskrev klageren dels en udbetalingsblanket til indklagede med anmodning om, at lånet på 873.000 kr. blev udbetalt hurtigst muligt på en pantebrevsgaranti fra det koncernforbundne pengeinstitut, dels et kontanthandelsdokument til det koncernforbundne pengeinstitut, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Jeg har læst nærværende aftale og har i forbindelse med aftalens indgåelse modtaget rådgivning fra ...(den låneformidlende ejendomsmægler)..., blandt andet om udbetaling af det nye realkreditlån og muligheden for kurssikring. På denne baggrund har jeg truffet følgende beslutninger vedrørende udbetaling af nyt lån:

Jeg ønsker, at realkreditlånet udbetales således:

X Jeg ønsker ikke kurssikring, men at lånet udbetales pr. overtagelsesdagen..."

Lånet på 873.000 kr. blev udbetalt den 3. maj 2007 til kurs 97,890. Det fremgik af låneafregningen, at kursen var Københavns Fondsbørs' officielle kurs "Alle handler kl. 17" pr. 1. maj 2007, og at handelstypen var gennemsnitskurshandel.

Den 29. maj 2007 meddelte klageren indklagede og den låneformidlende ejendomsmægler, at han personligt havde afleveret sit skøde til ejendomsmægleren, da han ikke mente, at oversendelse pr. post var tilstrækkeligt sikkert, og at han ønskede skødet retur igen via ejendomsmægleren, så han selv kunne afhente det.

Den låneformidlende ejendomsmægler bekræftede samme dag modtagelsen af det originale skøde, som var blevet videresendt til indklagede til brug for tinglysning af nyt lån.

Den 12. juni returnerede indklagede klagerens skøde pr. post til klagerens adresse.

Den 20. juni 2007 fremsendte indklagede en velkomstskrivelse til klageren vedlagt et servicekort.

Klageren returnerede servicekortet. I rubrikken "Er alt som det skal være?", havde klageren anført et nej med henvisning til, at han havde spørgsmål, som han stadig ikke havde fået ordentligt svar på. Klageren vedlagde servicekortet følgende skrivelse, som er dateret 28. juni 2007:

"...Der er 27 juni 2007 modtaget servicekort og der forespørges om vor tilfredshed vedr. den lånesagsbehandling der er foretaget i forbindelse med vores lån.

Der er en mindre utilfredshed, den skyldes vi den 18 april 2007 ved fremmøde hos ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... for at få lånet endeligt på plads, det kunne ikke lade sig gøre grundet problemer ved ...(indklagede)...

**Undskyldningen:** ...(Ejendomsmægleren)... brugte, var ...(indklagede)... ikke automatisk havde forlænget lånetilbudet udover det ½ år et lånetilbud skulle være gældende.

Der kan ikke findes noget i det materiale der er i vor besiddelse herunder ...(indklagedes)... låneguide om at ...(indklagede)... lånetilbud kun var gældende i et ½ år, senere er der forespurgt pr. tlf. ... om hvor denne ½ års varighed/begrænsning for lånetilbud var nævnt men det kunne ikke besvares.

Det oplystes i nævnte tlf. samtale, der forinden var kontakt til ...(indklagede)... havde været kontakt til andre Kredit Institutioner og det menes lånetilbud derfra var gældende i 1 år og det samme også for ...(indklagede)... vedkommende.

Nu var det vor tanke, lånet pr. 18 april 2007 skulle kurssikres, da kursen for tilsvarende obligation 5% 38 med afdrag for ...(indklagede)...vedkommende i DR. Tekst TV. Var ca. kurs 98+? Men efter nævnte ...(indklagede)...**undskyldning:** Brugt af ...(ejendomsmægleren)..., var en kurssikring efter vor mening ikke mulig pr. 18. april 2007.

Den 18 april 2007 menes kursen derfor være på 98+?, så vil de venligst oplyse os om hvad kursen havde været såfremt vores lån var kurssikret ca. kl. 15.00 eller 15.30 pr. 18 april 2007. Den obligation/papir serie der ligger til grund for lånet er 5% ...(serie)... med afdrag.

Er klar over en kurssikring medfører et gebyr på 500,- kr. for låntagere. Men er uklar over hvorledes en kurssikring den 18 april 2007 ca. kl. 15.00 eller 15.30 ville påvirke en senere endelig afregning/opgørelse, men oplys venligst om hvordan og hvorledes, er der ændringer i div. datoer mv.

Således der eventuelt kan overvejes en skriftlig klage..."

Den 24. oktober 2007 sendte klageren et brev til den låneformidlende ejendomsmægler med følgende indhold:

"...Vedr. byggelån nr...

Lånet er af rådgiveren formidlet i ejendommen ...(klagerens tidligere ejendom)... Spørgsmål der skriftligt er tilsendt ...(indklagede)... er ikke besvaret, der forsøges med svar i tlf. samtaler på ...(indklagedes)... initiativ, i de førte samtaler besvares spørgsmålene ikke tilfredsstillende og anmodninger i samtaler om skriftlige svar er ikke opfyldt, de utilfredsstillende tlf. svar og manglende skriftlige svar medfører henvendelsen.

Den 18 april 2007 var min hustru og jeg på dit kontor ca. kl. 15.00 for der endeligt få lånet på plads, vi havde tænkt på en kurssikring den dag, der ville tilsyneladende kun være et lille kurstab på ca. 1,75%?

Vi kom umiddelbart ikke ret langt med noget. For der var reelt ikke noget lån mere?. Efter de oplysninger du kom med, var lånetilbudet ikke fornyet som sædvanligt efter 6 mdr.? Lånetilbud fra ...(indklagede)... er kun gældende i 6 mdr.?

I de papirer der haves vedr. lånet, Låneguide mv. findes der ingen 6 mdr. regel vedr. ...(indklagede)... lånetilbud. Lånetilbud fra ...(indklagede)... må være gældende i 1 år, som det er ved andre Kredit Institutioner i Danmark. Følgen af det med fed skrift nævnte er, der reelt intet lån er, intet lån der kan kurssikres. Det er uforståeligt, der forefindes en garanti med et indbetalt beløb og der må til denne være et lån. Se næste afsnit.

Vedr. lånet er der en garanti der løber til 1 april 2007, den bliver i feb. 2007 forlænget efter de er forevist dig et brev fra bygherre/sælger ..., der anmoder om ændring i afleveringsdagen fra 1 april 2007 til 1 maj 2007, du forespørges om hvordan/hvorledes en forlængelse kan/skal ske.

Dit svar er: Der er intet problem, der skal dog foreligge noget skriftligt med hvor forlængelsen er nævnt med datoer og div. underskrifter. En kort tid efter (2-3 dage) bliver der til dig afleveret div. underskrevne breve/papirer, dels fra låntager og bygherre/sælgeren ..., midt i feb. 2007 modtager du de nævnte breve/papirerne, der godkendes, du kopierer, bruger din computeren og oplyser forlængelse er på plads.

Derfor ønskes der nu oplysninger om den kurs, der kunne være kurssikret til pr. 18. april 2007 ca. kl. 15.00 i den obligations serie der ville ligge til grund for vort lån daværende, samme obligation serie der senere endeligt anvendes, med en forklaring om hvordan ...(indklagede)... kommer frem til denne kurs, da det i en avis med kurslister er set, der ingen handler skulle være foretaget pr. 18 april 2007 i obligationsserien? Det må oplyses der i en tlf. samtale med en medarbejder på tlf. ... om dette er modtaget en oplysning om at kursen formentlig lå tæt på, lige under og ved ca. 98,2% ved en kurssikring pr. 18 april 2007, oplysningen er modtaget forinden det omtalte brev heri er tilsendt ...(indklagede)... sammen med noget andet til og via en ...(indklagede)...adresse i ... (Brevet er ikke vedlagt i kopi)

Er klar over en kurssikring medfører et gebyr på 500,- kr. er klar over en kurs forskel på 0,1% svarer til 873,- kr. med en hovedstol på 873.000,- kr. uden div. kendsgerninger kendes menes det der må være et beløb eller en besparelse i låntagers favør efter gebyrbetalingen. Skønsmæssigt mellem 500,-/1.000,- kr.

Hvorledes spiller en foretagen kurssikring evt. ind og på ved den endelige udbetaling af lånet til beløbsmodtageren, oplys venligst om der er udgifter, renteudgifter mv., der ved en kurssikring ikke beregnes til ugunst for låntageren, muligvis er der noget beskrevet i ...(indklagede)... låneguide der ikke forstås korrekt.

Efter modtagelse af de ubedte oplysninger, vil der her blive taget beslutning om en eventuel klage skal skrives og fremsendes. ...(Indklagede)... har mulighed for selv at foretage en beregning mv. forefindes..."

Den låneformidlende ejendomsmægler besvarede den 5. november klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Jeg har d.d. modtaget dit brev og er meget uforstående over igen at skulle bruge tid på denne sag!

Som tidligere oplyst var der afgivet lånetilbud fra ...(indklagede)... Kopi af tilbud vedlægges. På side 4 fremgår det klart og tydeligt at tilbudet er gyldigt til den 09.01.2007. Det vil sige tilbudet bortfalder efter 6 måneder. Hvad andre institutter gør er ganske underordnet for sagen.

Fra sagens start og indtil byggeriet var ved at være færdigt drøftede vi temmelig mange gange om lånet skulle kurssikres og ALLE gange blev der klart og tydeligt svaret tilbage, at I ikke ønskede kurssikring.

På baggrund af de mange afvisninger vurderede jeg at kurssikring ikke var et krav på mødet den 18. april. På dette møde gjorde I ej heller opmærksom på, at det var her og nu kurssikringen skulle gennemføres. Hvis I havde oplyst at det skulle ske, kunne dette have ladet sig gøre. Men I gav ikke indtryk af at det var et krav og at I ikke ville vente. Såfremt I ikke ønskede at spille på kursudviklingen mere burde I klart have givet besked om at kursen skulle lukkes hurtigst muligt og ikke blot vente på vort møde den 26. april.

Sluttelig skal jeg oplyse at vi tidligere har drøftet Jeres mulighed for kompensation for den lidt dårlige kurs og i den forbindelse var I klar over, at sandsynligheden for kompensation ikke var særlig stor, men at I alligevel ville prøve, for som ...(klager)... sagde "jeg har jo ikke noget at tabe, det koster kun et frimærke".

Jeg håber med denne redegørelse, at sagen endeligt kan få en afslutning..."

Klageren henvendte sig igen den 7. november 2007 til ejendomsmægleren. I brevet gentog klageren sine synspunkter vedrørende sammenhængen mellem garantistillelsen og det oprindelige lånetilbud af 4. juli 2006. Klageren henviste til, at der forelå et aftalt lån, hvis størrelse blot skulle tilpasses, med en garanti, som løb frem til den 1. april 2007, og som medio februar 2007 blev forlænget og ændret til 1. maj, og ikke - som påstået af ejendomsmægleren - et udløbet lånetilbud.

Den låneformidlende ejendomsmægler afviste den 12. november 2007, at klageren havde krav på kompensation af nogen art.

Den 18. november 2007 henvendte klageren sig skriftligt til indklagede. I brevet redegjorde klageren for hændelsesforløbet, idet han blandt andet fremhævede, at han på mødet med ejendomsmægleren den 18. april 2007, hvor kursen var 98,25, havde ønsket at kurssikre lånetilbudet af 10. juli 2006, men at dette imidlertid ikke var muligt, idet lånetilbudet tilsyneladende var udløbet. Dette stod klageren uforstående overfor i betragtning af, at der forelå en skriftlig låneaftale, der tidligst kunne udløse pr. 1. maj 2007. Klageren oplyste, at han i tiden efter den 18. april 2007 flere gange havde fået tilbud om kurssikring, hvilket han imidlertid havde afvist, idet kursen var skredet i hans

disfavør. Yderligere rejste klageren spørgsmålet til behandlingen af hans skøde, der var kommet retur i beskadiget stand.

Klageren meddelte samme dag den låneformidlende ejendomsmægler, at han var meget utilfreds med dennes svar og derfor havde fremsendt en klage direkte til indklagede.

Indklagede besvarede den 3. december 2007 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Vi har nu haft lejlighed til at gennemgå sagen.

Vi læser dine breve, som det er din opfattelse, at du har fået dit lån udbetalt til en dårligere kurs, end den du kunne have opnået ved at tegne en fastkursaftale. Det er ikke tilfældet.

Den 4. juli 2006 underskriver du og din hustru en Anmodning om Garantistillelse på 1.670.000 kr. i forbindelse med jeres køb af ejendommen ... Da I ønskede at finansiere en større del af købesummen selv, udfærdigede vi 10. juli 2006 et tilbud på 1.070.000 kr. til 5% rente. Kursen var iflg. tilbudet på 96,375. Tegning af en fastkursaftale på dette tidspunkt til 1. april 2007 ville have medført et kursfradrag på 0,78, hvorefter udbetalingskursen ville have været 95,595.

En senere forlængelse af en sådan fastkursaftale men en måned ville have bevirket et yderligere kursfradrag på 0,1 samt et ændringsgebyr for på 500 kr.

På daværende tidspunkt udfærdigede vi kun lånetilbud gældende i 6 måneder. Tilbudets udløbsdato fremgår af lånetilbudets side 4, første afsnit under "Betingelser for udbetaling af nyt lån". Med den stillede garanti havde det været naturligt, om tilbudet var blevet forlænget med yderligere et halvt år ved udløb. Det skete ikke, hvilket vi beklager.

Ved din henvendelse 18. april 2007 til ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... stod tilbudet derfor som udløbet. Det bevirkede, at der skulle udfærdiges et nyt tilbud. Det skete samme dag. Tilbudet blev på din anmodning på 898.000 kr. til 5% rente. Tilbudskursen baseret på den pr. 17. april noterede kurs var kun 96,762, idet obligationsserien var med mulighed for afdragsfrihed.

Hvis tilbudet var udfærdiget uden mulighed for afdragsfrihed, ville kursen have været 97,55, da det er den noterede kurs fra den foregående børsdag, der danner grundlag for beregningen af provenuet i lånetilbudene. Imidlertid steg kursen 18. april, således at lånet kunne have været kurssikret ud fra den noterede kurs på 97,980 med et kursfradrag frem til 1. maj på 0,17. Udbetalingskursen kunne derved have været sikret til 97,738.

23. april udfærdigede vi endnu et tilbud til 5% rente, men nu på 873.000 kr. uden mulighed for afdragsfrihed. Kursen var nu 97,743. En fastkursaftale på dette tidspunkt havde medført et kursfradrag på 0,15 frem til 1. maj. Udbetalingskursen kunne således have været 97,593.

26. maj fik du et tilbud på et rentetilpasningslån med en hovedstol på 853.000 kr. Provenuet på dette tilbud var identisk med provenuet i lånetilbudet af 23. april på nær et par hundrede kroner.

Du valgte at få tilbudet af 23. april udbetalt. Du valgte også, at tilbudet ikke skulle kurssikres. Lånet blev udbetalt til kursen pr. 1. maj, der blev 97,89, altså til en bedre kurs end den du ville have fået, hvis du på et af de øvrige angivne tidspunkter havde tegnet en fastkursaftale.

Du har således ikke haft et kurstab ved ikke at have tegnet en fastkursaftale. Der er således ikke grundlag for at yde dig nogen kompensation i sagen for den manglende kurssikring. Vi vedlægger et bilag, der viser kursudviklingen i perioden fra 18. april til 1. maj.

Vi har ingen notater om, i hvilken forfatning vi modtog dit skøde. Ligeledes har vi ingen notater om, i hvilken stand det var, da vi returnerede det til dig. ... (Indklagede) ... har ikke haft behov for at åbne skødet, idet vi blot har anvendt det overfor tinglysningskontoret som legitimation ved tinglysningen af vores pantebrev. Vi har ikke kendskab til, om tinglysningskontoret måtte have haft behov for at åbne skødet.

Vi håber, at vi hermed har redegjort for forløbet på tilfredsstillende vis..."

Den 13. december henvendte klageren sig atter til indklagede. I brevet redegjorde klageren for de skader, der var påført skødet. Desuden anmodede klageren om alle oplysninger om de obligationsserier, der var nævnt i indklagedes svar, med angivelse af fondskode, datoer og diverse kurser for perioden 17. april til 1. maj 2007. Klageren erkendte, at det af lånetilbuddene fremgik, at der var en 6 måneders gyldighedsperiode. Klageren fremhævede, at det i samme afsnit blev anført, at fristen kun gælder, hvis ikke anden aftale foreligger. Da der forelå en aftale qua garantien, fandt klageren ikke, at indklagede kunne påberåbe sig fristen, men måtte tage ansvar for sine fejl.

Indklagede besvarede den 21. december 2007 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Vi er ikke bekendt med, hvem der har skilt dit skøde ad, ligesom vi heller ikke er bekendt med, hvem der har forsøgt at samle det igen. Vi kan oplyse, at et skøde, der leveres til tinglysning, skal være samlet på en sådan måde, at tinglysningskontoret kan indsætte fortløbende sider. Dette er ikke muligt, hvis et skøde er samlet med en ryg af plastic. Vi kan kun beklage, at du ikke finder, at skødet er samlet tilfredsstillende. Vi finder ingen anledning til at foretage os yderligere i den henseende.

Vi vedlægger en kopi af de tre tilbud vi har udfærdiget henholdsvis 18. april, 23. april og 26. april 2007. Ligeledes vedlægger vi kursoversigter på alle tre obligationsserier udvisende kursudviklingen i perioden 17. april til 26. april. På baggrund af denne dokumentation må vi fastholde, at du ikke har haft et kurstab, idet den faktiske udbetalingskurs blev højere, end den kurs du kunne have kurssikret til.

Alle tilbud har forskellige tilbudsnumre. Årsagen hertil er, at der ved enhver ændring af et tilbud maskinelt dannes et nyt lånenummer.

Vi finder ikke, at der i ... (indklagede) ... er begået ansvarspådragende fejl, hvorfor vi ikke ønsker at tilbyde nogen kompensation..."



Klageren var ikke tilfreds med indklagedes svar og rettede på ny den 7. januar 2008 henvendelse til indklagede med anmodning af, at indklagede fremkom med en række oplysninger, kurser, regelsæt m.v. I den forbindelse stillede klageren spørgsmål til et gebyr på 300 kr., som fremgik af låneafregningen

Indklagede oplyste i brev af 14. januar 2008 til klageren, at de 300 kr., der var trukket i gebyr på låneafregningen, var en omkostning for notering af den transport, klageren gav det koncernforbundne pengeinstitut i den deponerede restkøbesum. Med hensyn til klagerens øvrige spørgsmål henviste indklagede til, at disse var besvaret i den tidligere korrespondance, og at indklagede derfor ikke havde yderligere at tilføje.

Den 11. februar 2008 rettede klageren på ny henvendelse til indklagede. I brevet gennemgik klageren hele sagsforløbet i detaljer. Klageren fremhævede på ny den sammenhæng, der burde have været mellem garantiaftalen og lånetilbudet, og at netop den manglende sammenhæng havde afskåret ham fra at foretage kurssikring som ønsket den 18. april 2007. Klageren opgjorde sit tab på følgende måde:

"...Låntager går i sin beregning ud fra de højeste kurser der er nævnt i de pr. service tlf. indhentede oplysninger. Beregningen viser følgende:

Hovedstol 873.000,- kr. købskurs 98,15 med fastkursaftale 18. april 2007	=856.849,50 kr.
Hovedstol 873.000,- kr. kurtage kursfradrag 0,15	= 1.309,50 kr.
Provenu i låntagers favør	=855.540,- kr.
...(Indklagedes)... lånesagsgebyr	= 1.000,- kr.
Provenu i låntagers favør	=854.540,- kr.
...(Indklagede)... gebyr vedr. tingbogs udskrift	= 175,- kr.
Provenu i låntagers favør	=854.365,- kr.
Tilbageføring af ...(indklagedes)... uberettigede beregnede Renter kontoudtog maj 2007	+ 544,29 kr.
Provenu i låntagers favør	=854.909,29 kr.
	=====

Dette provenu beregnet af låntager medfører der i låntagers favør er 854.909,29 kr.  
dette provenu fratrukket det provenu ...(indklagede)... låneafregning nævner i låntagers favør på 850.968,25 kr.  
medfører der er en difference i låntagers favør på totalt 3.941,04 kr.  
Hvor der er indregnet de af ...(indklagede)... trukne renter 544,29 kr. ifølge kontoudtog maj 2007.

Om der evt. dertil i låntagers favør skal tillægges 300,- kr. for et gebyr der af ...(ejendomsrådgiveren)... og dermed ...(indklagede)... er beregnet i forbindelse med en transport videt ikke?

Låntager mener umiddelbart dette gebyr er en del af garantiaftalens gebyr på 1.500 kr. og dermed afkrævet uden begrundelse. Der er tillige en tekst nævnt i garantiaftalen vedr. beløbet på 1.670.000,- kr. overførsel til modtagers ...(bygherres)... bankforbindelse, der er forstået som værende en gebyrfri overførsel for låntager?..."

Indklagede besvarede den 20. februar 2008 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...(Indklagede)... har i alle tilbud fulgt de regler der gælder for udøvelse af realkreditvirksomhed. Med tilbudene er fulgt de oplysninger, som låntager skal modtage. ...(Indklagede)... ønsker ikke at oplyse vores interne kredit- og udlånspolitikker, ligesom vi må henvise dig til at indhente de enkelte love og bekendtgørelser fra anden side.

Det er vores opfattelse, at alle dine anbringender er besvaret i henholdsvis din korrespondance med ...(ejendomsmægler/privatrådgiver)... og i vores breve af 3. december og 21. december 2007 samt 14. januar 2008. Vi kan ikke tilføje sagen yderligere, og betragter den fortsat som afsluttet fra vores side.."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klageren påstår indklagede tilpligtet at yde ham en erstatning på 3.941 kr. Herudover påstår klageren indklagede tilpligtet at bringe hans skøde i den stand, hvori det blev indleveret til indklagede.

Indklagede påstår, for så vidt angår erstatningskravet, frifindelse. Over for klagerens påstand om reetablering af skødet påstår indklagede principalt afvisning, og subsidiært frifindelse.

### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Klageren oplyser, at der efter hans opfattelse er påført ham et økonomisk tab på 3.941 kr. som følge af en bevidst/ubevidst intern fejl hos indklagede.

Han henviser i det hele til sine klageskrivelser med bilag, herunder opgørelsen af erstatningskravet i brevet af 11. februar 2007 til indklagede.

Han klager også over skaderne på hans skøde, selv om han er usikker på, om denne klage kan behandles af Ankenævnet. Den er taget med, idet den er nævnt i hans klagebreve til indklagede.

Han skal yderligere tilføje, at de returnerede svar på indklagedes spørgeskemaer medførte, at der på indklagedes initiativ blev foretaget 2 telefonopkald til ham. Det første telefonopkald fra indklagede blev først foretaget efter returneringen af det andet spørgeskema. I den første telefonsamtale taltes der om lånesagsforløbet og hans utilfredshed. I samtalens løb blev der modtaget 3 mundtlige oplysninger, som han bad om at få tilsendt

skriftligt fra indklagede. Uanset om det blev lovet, fik han ikke oplysningerne tilsendt.

De modtagne telefonoplysninger er:

- Oplysning 1:
  - o At det den 18. april 2007, ca. kl. 14.30 - 15.00, var muligt at indgå en fastkursaftale til ca. kurs 98,15 for den aktuelle obligationsserie bag hans lån.
- Oplysning 2:
  - o Der forelå et lånetilbud dateret 11. april 2007? Hvortil han måtte svare, at det nævnte tilbud dateret 11. april 2007 var ham ubekendt.
- Oplysning 3:
  - o At automatiske forlængelser af lånetilbud skete hver 3 måned.

Ved det telefonisk aftalte møde med den låneformidlende ejendomsmægler, der fandt sted den 18. april 2007, ca. kl. 14.30 - 15.00, var det hans forventning, at lånesagen kunne afsluttes med underskrifter på de endelige lånedokumenter. Som nævnt i hans klageskrifter var det åbenbart ikke muligt at komme videre grundet manglende automatisk forlængelse af lånetilbudet. Det blev oplyst af ejendomsmægleren, at der skulle gå nogle dage, før der kunne komme videre. Yderligere oplysninger blev ikke givet, selv om han stillede spørgsmål.

Den oplysning om en manglende automatisk forlængelse er formentlig gældende for lånetilsagnet, men dette er/var ham uforståeligt. Det er stadig hans opfattelse, at der forelå en aftale, der i første omgang tidligst kunne udløbe pr. 1. april 2007 - og efter ændringen den 14. februar 2007, som blev godkendt af ejendomsmægleren, tidligst den 1. maj 2007.

Det eneste, der kunne udskrives i forbindelse med lånesagen den 18. april 2007, var en anmodning vedrørende hans skøde på ejendommen m.v. Det var åbenbart ikke muligt at aftale en fastkursaftale, for hans umiddelbare indtryk var, at der ikke var noget lån den 18. april 2007.

Han har modtaget forskellige oplysninger vedrørende automatiske forlængelser, dels telefonisk om forlængelser hver 3. måned, dels skriftligt fra indklagede om 6 måneders frister. Det nævnes i brevet fra indklagede, at det havde været naturligt, at lånet var blevet forlænget, så det svarede til garantiaftalen.

Garantiaftalens forlængelse fra 1. april 2007 til 1. maj 2007 er ikke omtalt fra indklagedes side.

Han henviser til den fremlagte kopi af forsiden m.v. af lånetilbud, dateret 23. april 2007. Datoen er rettet til den 26. april 2007. Det er det lånetilbud, der efter fejl begået af indklagede tilsyneladende er det rigtige grundlag for afslutningen af hans lånesag den 26. april 2007. Hvorfor det er dateret forkert, vides ikke. Lånetilbudet af 23. april 2007 var ikke medsendt de 2 andre lånetilbud af samme dato. Efter telefonisk anmodning og alene for hans oplysning blev de fremsendt af ejendomsmægleren. Disse 2 andre lånetilbud er senere den 26. april 2007 skrottet lodret af ejendomsmægleren. Disse lånetilbud, der blev fremsendt til hans orientering, er de lånetilbud, der senere optræder i indklagedes brev af 21. december 2007, og som han betegner falske m.v.

De lånetilbud fra forskellige datoer, som var vedlagt indklagedes brev af 21. december 2007, er for tos vedkommende falske og konstruerede og det tredje er fejldateret den 23. april 2007, jf. ovenfor.

Af lånetilbudet af 10. juli 2006 fremgår det, at det er gyldigt indtil 9. januar 2007, medmindre andet er aftalt. Han skal i den forbindelse understrege, at der var en aftale, der overholdt dette "medmindre andet er aftalt", dels en mundtlig aftale pr. 10. juli 2006 dels garantiaftalen.

Til indklagedes udtalelse har han en række bemærkninger:

Alle hans oplysninger - af indklagede kaldet hans påstande - fastholdes fuldt ud. Hans oplysninger er korrekte med meget få og meget små divergenser i det, der er oplyst om. Oplysninger, der delvis indhentet pr. telefon fra indklagede i telefonsamtaler på indklagedes initiativ mv. De nævnte oplysninger er udbedt tilsendt skriftligt fra indklagede, men skriftlige oplysninger mv. fra indklagede mangles totalt i lånesagen indtil ca. 3. - 10. december 2007.

Til de af indklagede fremlagte bilag vil han knytte følgende kommentarer:

Indklagedes **hjælpabilag A 1** har han ingen kommentarer til, ud over at det må opfattes som en delvis forvirringsmanøvre. Der er vist slutkurser formentligt kl. 17:00. Han kan kun henvise til, at der ifølge indklagede kan indgås fastkursaftaler på et hvilket som helst tidspunkt på dagen, hvor en sådan ønskes.

Med hensyn til **garantien** har han intet kendskab til denne, ideet han ikke fik noget tilsendt fra indklagede. Han måtte indhente informationer herom fra den ved handlen medvirkende ejendomsmægler.

#### **Lånetilbudet af 10. juli 2006:**

Der foreligger klart en anden aftale. (Garantiaftalen)

- 1.: Det indklagede henviser til om tilbudsfristen er en påstand, der er delvist ukorrekt. Lånetilbudets varighed går som nævnt til den 9. januar 2007. Ingen tvivl, for det kan både ses og læses. Der er i forbindelse med den anførte tekst vedrørende løbetid indtil den 9. januar 2007 en tekst i samme afsnit, der nævner, hvis ikke anden aftale foreligger. Fristen gælder således kun, såfremt der ikke foreligger en anden aftale.
- 2.: Der forelå en anden aftale. Der var indgået en garantiaftale frem til 1. april 2007, hvor denne skulle afløses af en endelig lånesagsafslutning. Dertil kan nævnes, at ejendomsmægleren ved indgåelsen udtalte, at alt dermed var på plads indtil ca. medio marts 2007, hvor diverse lånedokumenter endeligt skulle underskrives af ham. Fristen for garantien den 1. april 2007 må være den samme indirekte/direkte for lånetilbudet.
- 3.: Han henviser i den forbindelse til den udtalelse, som ejendomsmægleren kom med den 18. april 2007, om en manglende automatisk forlængelse. Mødet var telefonisk aftalt den 10. april 2007.
- 4.: Det vides ikke, hvorfor indklagede ikke har vedlagt en kopi af indklagedes brev af 3. december 2007 til ham på hans gamle adresse, og som senere blev sendt til hans nye adresse.
- 5.: Derfor fremlægger han til oplysning for indklagede en kopi af brevet, hvor han har tilladt sig indramme det vigtigste afsnit på brevetts forside.
- 6.: Fra dette brev er følgende citat hentet: "På daværende tidspunkt udfærdigede vi kun lånetilbud gældende i 6 måneder. Tilbudets udløbsdato fremgår af lånetilbudets side 4, første afsnit under "Betingelser for udbetaling af nyt lån". Med den stillede garanti havde det været naturligt, om tilbudet var blevet forlænget med yderligere et halvt år ved udløb. Det skete ikke, hvilket vi beklager." Teksten i citatet må være bevis for, at der

er sket et eller andet, utilsigtet eller med fuldt overlæg, hos indklagede. Dertil skal det tilføjes, den nævnte beklagelse ikke kan godkendes. Teksten i citatet er kun en delvist beskrivelse fra indklagede af, hvad der fremgår af lånetilbudets side 4, afsnittet "Betingelser for udbetaling af nyt lån". Der er derunder et afsnit, der kort, ikke ordret er gengivet.: Hvis ikke anden aftale foreligger. Dertil må det nedenfor anførte om ændringen af overtagelsesdagen være bevis for, at der allerede i januar 2007 blev foretaget en automatisk forlængelse. Hvor længe vides ikke, men formentligt til ca. 10. juli 2007.

- 6 A.: Med et halvt års forlængelse ville lånetilbudet først udløbe ca. den 9. juli 2007, og det, der er citeret, kan kun opfattes som et endegyldigt bevis for, at der af indklagede er begået en ansvarspådragende intern fejl.
- 6.: A.: 1.: En fejl, der medfører hans krav om en kompensation på ca. 3.900/4,100 kr. Kravet kan opfyldes af indklagede uden en kendelse fra Realkreditankenævnet eller efter en kendelse fra Realkreditankenævnet.
- 7.: Der er modtaget 3 forskellige telefoniske oplysninger fra indklagede ca. juli 2007, hvoraf der nævnes 2, jf. ovenfor.
- 8.: Der blev modtaget telefonisk oplysning om, at der forelå et lånetilbud dateret 11. april 2007? Hvortil han måtte svare, dette lånetilbud var ham ubekendt.
- 9.: Der blev modtaget telefonisk oplysning om, at der automatisk skete forlængelser af lånetilbud hver 3. måned.
- 10.: Vedrørende den sidstnævnte oplysning: Det kan ses, at der må have været en automatisk forlængelse fra ca. 10. januar 2007 med 3 måneder frem til ca. 10. april 2007, for på det lånetilbud, der er dateret 23. april 2007, er der en skjult forlængelse på side 4, frem til den 10. oktober 2007, dvs. lånetilbud dateret 23. april 2007 har en indirekte og skjult tilstedeværende automatisk forlængelse fra ca. 10. - 11. april 2007.
- 11.: Vedrørende omtalen om kurssikring er indklagede direkte på vildspor. Ejendomsmægleren blev spurgt om en eventuel kurssikring. Svaret var, at det blev for dyrt, uden at der blev givet nogen form for yderligere informationer

fra ejendomsmæglerens side. At han ikke fandt det vigtigt for daværende er op til ham. Indklagede må imidlertid gerne undgå at udtale sig om noget, indklagede ikke er fuldt ud klar over og har kendskab til.

**Brevet af 16. februar 2007** om forlængelse af garantien har han den kommentar til, at han ikke fik tilsendt nogen information om indklagedes forlængelse af garantien. Det eneste var en mundtlig oplysning fra ejendomsmægleren om, at dette nu var på plads.

I februar 2007 blev overtagelsesdagen efter ønske fra bygmesteren og sælgeren ændret. Den indgåede garantiaftale m.v. blev tilsvarende ændret fra den 1. april 2007 til den 1. maj 2007, hvor denne skulle afløses af den endelige lånesagsafslutning. Aftalen blev i februar 2007 godkendt af den låneformidlende ejendomsmægler på vegne af indklagede. Dertil må det på ny nævnes, at ejendomsmægleren udtalte, at alt dermed var på plads indtil ca. medio april 2007, hvor diverse lånedokumenter endeligt skulle underskrives.

Den omtalte skjulte forlængelse og ejendomsmæglerens udtalelse kan kun forstås sådan, at der i februar 2007 må have foreligget en forlængelse, der er fuldt ud dækkede frem til den 1. maj 2007.

Ovennævnte, der blev foretaget i februar 2007, må være bevis for, at der er foretaget en forlængelse ca. 10. januar 2007 formentligt til ca. 9. juli 2007. Det medfører, at der i februar 2007 stadigvæk forefandt et lånetilbud og en garantiaftale, der hang sammen. Nævnes skal igen ejendomsmæglerens udtalelse om, at alt nu var på plads til ca. medio april 2007, hvor diverse lånedokumenter endeligt skulle underskrives.

**Lånetilbudet af 18. april 2007** er falsk og har aldrig eksisteret med den påførte dato.

**Lånetilbudet af 23. april 2007** menes klart at være det lånetilbud, der trådte i stedet for det oprindelige, som ejendomsmægleren den 18. april 2007 åbenbart ikke kunne komme i forbindelse med som følge af en påstået manglende automatisk forlængelse.

1.: Der er på side 4 en skjult slutdato pr. 10. oktober 2007. Det må være det lånetilbud, der er udarbejdet som fuld og hel erstatning som følge af den af ejendomsmægleren den 18. april 2007 påståede manglende automatiske forlængelse, uden at der er tale om et helt nyt lånetilbud. Det må være det, indklagede har omtalt som forlænget pr. ca. 11. april 2007.

**Lånetilbudet af 26. april 2007** er falsk og har aldrig eksisteret med den påførte dato.

Det er korrekt, at det den 26. april 2007 i **kontanthandelsdokumentet** af ham blev anført, at han ikke ønskede nogen form for kurssikring. Det var hans hensigt at foretage en kurssikring den 18. april 2007. Grundet en formentlig fejl eller andet hos indklagede var det ikke da muligt at foretage en kurssikring, idet der tilsyneladende intet lån var mere den 18. april 2007.

- 1.: Mødet den 18. april 2007 fandt sted ca. kl. 14.30.
- 2.: En af de modtagne telefoniske oplysninger var, at det den 18. april 2007 ca. kl. 14:30 - 15.00 var muligt med en fastkursaftale på ca. kurs 98,15 for den omhandlede obligationsserie og fondskode. Husk, at der var tale om en telefonsamtale på indklagedes initiativ.
- 3.: Ejendomsmægleren udtalte tillige den 26. april 2007, at denne den 18. april 2007 ikke havde tænkt på en kurssikring.

Han har den kommentar til **låneafregningen**, at der er rejst krav om tilbagebetaling af ca. 3.900/4.100 kr., så slutbeløbet skulle have været ca. 3.900/4.100 kr. højere i hans favør.

- 1.: Det er omtalt, at lånetilbudet og det udbetalte lån er identiske i hele forløbet. Det kan kun opfattes således, at der har været påståede fejl og svigt ved/fra og af indklagede. Lånetilbudet af 10. juli 2006 og lånetilbudet af 23. april 2007 udgør dermed en samlet, skjult og udelt række af automatiske forlængelser - 2 eller flere, hvoraf den sidste, den 18. april 2007, er påstået som en manglende forlængelse. Der var ikke tilbudt et medkig på dataskærmen af ejendomsmægleren. Reelt virkede ejendomsmægleren nervøs og utilpas den 18. april 2007.
- 2.: Indklagede giver udtryk for, at det fra indklagedes side forventes, at der på foranledning af ham skal bruges andre låntyper i en eventuel afgørelse i sagen ved Realkreditankenævnet. Hvad er det, han beskyldes for der, da det klart er indklagede, der forsøger det, han beskyldes for.
- 3: Det eneste, der er 100 pct. klart og fast vedrørende hans lån, er, at det er et annuitetslån med afdrag, rente og bidrag, løbetiden er 30 år. Dette nævnes, hvis der



eventuelt er opgivet en forkert fondskode. Den af indklagede oplyste er ikke kontrolleret.

- 4: Der er omtalt en udbetalingskurs m.v. på slutkursen pr. 1. maj 2007, kl. 17:00 og dertil yderligere 2 valørdage. Der er intet forkert som sådan i de givne oplysninger, men se punkt 5.
- 5: Hans lån skulle udbetales efter en fastkursaftale, der var forventet indgået den 18. april 2007, og til en kurs der pr. telefon senere er oplyst til 98,15 den 18. april 2007, kl. ca. 14:30/15:00
- 6: En fastkursaftale som den nævnte ville medføre et andet og ca. 3.900/4.100 kr. højere slutbeløb.

**Indklagedes brev af 21. december 2006** omhandlede hans udlånte skøde. Der er kun en part, der har kendskab til, hvem der har skilt det og samlet det igen med en påklistret råd lærredslignende tape. Det er klart indklagede, der har indgået en aftale pr. telefon med ham om, hvorfra skødet skulle indsendes til indklagede, og hvortil skødet igen skulle returneres efter endt brug. Aftalen blev indgået via ejendomsmægleren, men returneringsdelen af aftalen overholdtes ikke af indklagede. Indklagede tilsendte ham skødet direkte til hans adresse. Det skyldes formentligt, at indklagede ville undgå, at den af indklagede foretagne påklistring af den røde lærredslignende tape blev opdaget ved hans afhentning af skødet hos ejendomsmægleren. Dette kunne og ville blive påtalt over for ejendomsmægleren med det samme. Ejendomsmægleren har set skødet i to omgange og har kendskab til, hvorledes skødet så ud ved afleveringen til ejendomsmægleren før indsendelsen til indklagede.

**Hans brev af 7. januar 2008** til indklagede, hvori han gentager sin anmodning om at få svar på en række spørgsmål, har der reelt aldrig været nogen lyst eller interesse for indklagede i at besvare klart og tydeligt.

**Indklagedes brev af 14. januar 2008** beviser samtidigt klart, at der ikke svares på noget som helst ud over et enkelt spørgsmål. Det med, at indklagede ikke kan tilføje yderligere, er en omskrivning af, at indklagede ikke ønsker at besvare yderligere henvendelser.

- 1.: Der omtales en udleveret LånGuide. Hvad er det for en udleveret LånGuide, der er tale om? Er det almindeligt, at der ikke udleveres en LånGuide i forbindelse med et lånetilbud? Der er til indklagedes oplysning ingen LånGuide modtaget i forbindelse med noget som helst

lånetilbud, uanset at LånGuiden indgår i disse lånetilbud.

ooo0ooo

Herefter har han følgende yderligere kommentarer til indklagedes anbringender og påstande.

Vedrørende skødet er det selvfølgelig indklagede, der er ansvarlig for det udlån, der er bedt om. Anderledes kan det ikke være. Derfor fastholdes det, at indklagede skal erstatte det af indklagede lånte og beskadigede skøde uden omkostninger for ham som udlåner.

Men hvorfor skulle indklagede i det hele taget låne hans skøde. Indklagede var allerede i februar 2007 skriftligt underrettet om, hvem der skrev skødet. Udlånet var unødvendigt, da indklagede i februar 2007 skriftligt var underrettet om, at skødeskrivning mv. blev foretaget af bygmesteren, 0 med bygherre og sælger.

De dokumenter, der lå til grund for ændringen af overtagelsesdagen fra 1. april 2007 til 1. maj 2007, har indklagede åbenbart ikke set - eller har bare tilladt sig at overse. Derfor har han fremlagt en ny kopi af det, der blev afleveret til ejendomsmægleren den 14. februar 2007, og som førte til ovennævnte ændring. Det er bevis for, at der er sovet i timen hos indklagede. Det er samtidigt bevis for, at indklagedes lån af skødet herfra ikke skulle have været nødvendigt. Men der er kun en, der er skyldig i beskadigelserne på skødet, som er sket under udlånet, og det er indklagede.

Indklagede tillader sig dertil at beskylde postvæsenet for skaderne. Han ved ikke, hvor indklagede har dette fra. Postvæsenet har da ikke fjernet den røde klemmeplastskinne, smidt denne væk og påklæbet en rødlig lærredstape. Det må være en utopisk tankegang.

Indklagede har heller ikke overholdt den telefoniske aftale, der blev indgået vedrørende udlånet af hans skøde, og hvorefter skødet efter brug af indklagede skulle returneres til ejendomsmægleren. Skødet blev returneret til hans adresse i en kuvert fra indklagede, der ikke havde nogen skader, hvorimod indholdet - hans skøde - var beskadiget og sammenklistret af en påklæbet en rødlig lærredstape.

Vedrørende indklagedes kommentar om, at han ikke har stillet noget økonomisk krav vedrørende det beskadigede skøde, er det ikke korrekt. Der er ikke blevet nævnt noget kronebeløb, men der er

nævnt alle de omkostninger, der kan forekomme i forbindelse med et nyt skøde eller et erstatningsskøde. Det kommer først til kendskab den dag, hvor skødet skal ind på et dommerkontor for at få fjernet den anmærkning, der er påført skødet - en anmærkning, der må have medført, at alle 1.695.000,- kr. er låst på indbetalingskontoen.

Indklagede har efterlyst et beløb vedrørende omkostninger til et erstatningsskøde. Omkostningen kendes ikke, men er skønnet til ca. 15.000 kr. Advokater er ikke billige i vore dage.

Vedrørende hans telefonkontakt til ejendomsmægleren den 10. april 2007 var det en samtale, hvor det blev aftalt, at de endelige lånedokumenter m.v. skulle underskrives den 18. april 2007. Han finder det meget upassende, at dette reelt af indklagede indirekte beskrives som usandfærdigt.

Der forefandtes ikke som påstået af indklagede et lånetilbud, der var dateret 10. april 2007. Han må spørge, hvorfor der den 10. april 2007 telefonisk skulle være anmodet om et nyt lånetilbud, når han var 100 pct. overbevidst om, at der forelå et gældende lånetilbud for hele lånesagen.

Det var først den 18. april 2007, at han af ejendomsmægleren mundtligt blev underrettet om, at der manglede en automatisk forlængelse. På daværende tidspunkt var han absolut uforstående over for dette og er det stadig. Underrettelsen skete mundtligt fra ejendomsmæglerens side. Det blev ikke tilbudt ham at se på den computerskærm, der umiddelbart skulle kunne bevise denne mundtlige oplysning. Det havde dertil været rart, om oplysningen havde været skriftlig, eventuel med udskrift, hvad ikke er tilfældet.

Det blev dertil oplyst, at der skulle gå nogle dage, forinden der kunne kommes videre. Hvad disse dage reelt blev anvendt til vides ikke. Det må hermed oplyses, at der intet bevis foreligger for, at den mundtlige udtalelse den 18. april 2007, som ejendomsmægleren fremkom med, er korrekt.

Det lånetilbud, der umiddelbart skulle træde i stedet for det lånetilbud, der åbenbart ikke længere var gældende den 18. april 2007, er et erstatningslånetilbud, der af ejendomsmægleren er dateret den 23. april 2007. Han har med kuglepen rettet det til den 26. april 2007, hvor det blev modtaget samtidigt med, at de endelige lånedokumenter m.m. blev underskrevet.

Der er i dette lånetilbud, at det på side 4 under "Betingelser for udbetaling af nyt lån" er nævnt, at dette er gældende til ca. 11. oktober 2007. Lånetilbudet må derfor være den automatiske forlængelse, der manglede den 18. april 2007.

De print, indklagede har fremlagt som hjælpebilag A 2, er antagelig ment som bevismateriale, men for hvad? De er formentligt alene vedlagt for forplumring af klagesagen. Det er interne print fra indklagede, der absolut intet kendskab haves til her. Yderligere kommentarer menes være overflødige.

I de tilfælde, hvor der er nævnt et lånetilbud, der ifølge indklagede skulle være dateret 10. april 2007, må det herfra betragtes som værende direkte falsk. Der findes intet lånetilbud med den nævnte udstedelsesdato.

Der er en beskrivelse af diverse lånetilbud, som skulle være udskrevet af to forskellige parter, formentligt delvist af ejendomsmægleren og ud fra et gæt delvist af indklagede.

Det er i lånesagen en kendsgerning, at der kun er en part, der har udskrevet diverse lånetilbud til ham, og det er ejendomsmægleren.

Indklagede kommer med en bemærkning om, at "LånGuide" er udleveret i forbindelse med diverse lånetilbud. Hvad ved indklagede? Den påstand er usandfærdig. Han må gentage: Der er ikke af ejendomsmægleren udleveret nogen "LånGuide" i forbindelse med noget som helst lånetilbud. Den "LånGuide", han har, er bestilt direkte hos indklagede pr. telefon, og det skete, inden lånesagen blev opstartet i juni 2006.

Ejendomsmægleren var ikke klar over, at han havde et eksemplar, før han forespurgte til det 1.000 kr. tilskud, der gives medlemmer af "Ældresagen" - mimreklubben, som privatrådgiver omtaler "Ældresagen". Hans henvendelse medførte, at de nævnte 1.000 kr. med tak er modtaget separat.

Han er tidligere af indklagede blevet beskrevet som en, der kan beregne diverse vedrørende lånesagen. Tak for det. Ja, det kan han, idet han har en hvis kapacitet på området. Vedrørende en eventuel fastkursaftale er han i stand til at tage en beslutning her og nu, såfremt der gives korrekte oplysninger.

Det har der i denne lånesag aldrig på noget tidspunkt været givet af ejendomsmægleren, der reelt har holdt næsten alt skjult - dertil ejendomsmæglerens ukorrekte påstand og omtale af, hvordan denne velvilligt har informeret om alt.

Det kan nævnes, at et fastkursgebyr på 500 kr. er indeholdt i gebyret på 1.500 kr. for garantiaftalen - en oplysning, der først fås meget sent via en telefonsamtale med indklagede ca. november 2007. Der har kun været talt om fastkursaftale to gange i lånesagsforløbet og ikke som påstået adskillige gange.

Med henvisning til hans beregningskapacitet tillader han sig at bemærke, at der vedrørende det lån, der er ydet af indklagede, er aftalt en fast ydelse i lånets 30 års løbetid. Der betales pr. år i 4 terminer. Der sker kun mindre ændringer i dette forløb. En ydelse, der er blevet beregnet som fast i lånets 30 års løbetid med ca. f.eks. 14.500 kr. pr. termin, giver en fast årlig ydelse på ca. 58.000 kr. Hvis det var aftalt et fast afdrag + renter i lånets 30 års løbetid pr. år med 4 terminer, ville det første års ydelse være ca. 14.500 kr. højere (72.000 kr. - 58.000 kr. = 14.500 kr. højere).

Forklaring.: Et lån som her på f.eks. 870.000 kr. vil medføre et fast årligt afdrag på 29.000 kr. pr. år og en rente på 5 pct. = det første år på ca. 43.500 kr. Der er ikke her taget hensyn til den renteydelse, der er faldende for hver termin, der året igennem betales. Ydelsen det første år er dermed på ca. 72.500 kr. Men efter ca. 8/9 års terminsbetalinger med ydelser med fast afdrag på 29.000 kr. + renter, vil den nævnte faste første års ydelse på ca. 58.000 kr. på dette senere tidspunkt være nået - dermed ned til den fast årlige ydelse pr. år på ca. 58.000 kr. med ydelsen pr. termin på 14.500 kr. Derefter er der fald i ydelserne i resten af lånets 30 års løbetid forårsaget af, at restgælden nedskrives ret kraftigt hvert år.

Han mener, at der kan være tale om et aftalt spil mellem ejendomsmægleren og indklagede over for ham som låntager. Dette fordi der er i lånesagsforløbet ikke er mange indtægter for indklagede, efter at de 1.000 kr., der som følge af hans medlemskab i "Ældresagen" ydes ham.

Dertil kan nævnes hans modvilje mod at tage sit lån dels som rentetilpasningslån og eller som et afdragsfrit lån - låntyper, der begge i årene fremover ville medføre diverse løbende indtægter for indklagede.

Hvad skal de nævnte låntyper i det hele taget bruges til her? Der er tale om låntyper, der ikke findes tilfredsstillende, når der som det meget tidligt (juni-juli 2006) er oplyst om, at det senere er tanken - og formentligt efter ca. 3 år - ekstraordinært at afdrage ca. 300.000,- kr. på lånet. Dog skal salget af den nuværende bolig være gennemført som salg af grundareal med et hus.

Samtidig spiller det ind, at der for det nye hus ikke er udstedt en ibrugtagningstilladelse fra den kommunale bygningsmyndighed. Udstedelse af ibrugtagningstilladelse menes for nuværende at tage længere tid. Bygmester og sælger har opført en mangelfuld ejendom. Dertil kommer, at der angiveligt er sket opstilling af en ulovlig

varmepumpe i et udhus. Et "Energimærke", der skulle være afleveret ca. maj 2007 til den kommunens bygningsmyndighed, mangler stadig. En oplysning, der ikke direkte kommer klagesagen ved, men den skal nævnes. Den privatrådgiver hos ejendomsmæglerfirmaet, som behandlede hans sag, er meget tænkeligt blevet udskiftet med en nyansat privatrådgiver. Denne udskiftning kan være forårsaget af diverse breve, der er tilsendt privatrådgiveren sommeren 2007. Under brevvekslingen med privatrådgiveren var han personligt inde hos denne for at aflevere det sidste brev. Han havde set i dagspressen, at ejendomsmæglerfirmaet søgte en ny privatrådgiver. Tanken om, at det var denne klagesag, der havde ført til, at der søgtes en ny privatrådgiver, var der. Den privatrådgiver hos ejendomsmægleren, der havde haft hans sag, blev rigtig meget sur, da han nævnte, at der i en annonce var søgt en ny privatrådgiver. Han fremlægger bevis form, at privatrådgiveren ikke længere er privatrådgiver i ejendomsmæglerfirmaet.

Kort må han kræve, at indklagede enten betaler det beregnede beløb på ca. 3.900/4.100 kr. frivilligt eller efter en kendelse i Realkreditankenævnet.

Kort må han kræve, at indklagede får det beskadigede skøde udskiftet - erstattet uden omkostninger for ham, frivilligt eller efter en kendelse i Realkreditankenævnet.

ooo0ooo

Han kan oplyse, at han både telefonisk og skriftligt har rettet henvendelse til ejendomsmægleren.

Han har udbedt sig kopier af de lånetilbud, han pr. telefon den 23. april 2007 udbad sig for at få oplysning om, hvorledes indklagedes låntyper rentetilpasning og afdragsfrie lån i virkeligheden var. Låntyper, der af privatrådgiver var talt meget varmt for, formentligt fordi disse låntyper medfører diverse skjulte indtægter for indklagede som følge af de ændringer, der følger med.

De omtalte lånetilbud (rentetilpasning og afdragsfrie lån) blev udskrevet og tilsendt den 23. april 2007. Lånetilbuddene blev den 26. april 2007 skrottet ved ejendomsmægleren, hvor den endelige afslutningen af lånesagen skete, da der reelt aldrig har været nogen interesse for nogen af de nævnte låntyper.

Den 26. april 2007 er nævnt, fordi den endelige afslutning af lånesagen, der telefonisk den 10. april 2007 var aftalt foretaget den 18. april 2007, åbenbart ikke kunne gennemføres, da der

umiddelbart intet lånetilbud var mere. Ifølge ejendomsmægleren skyldtes det en manglende automatisk forlængelse. Den manglende automatiske forlængelse er umiddelbart set fra hans synspunkt en intern mellem indklagede og ejendomsmægleren skjult indgået aftale, der gjorde, at lånesagen ikke som aftalt kunne afsluttes den 18. april 2007.

Grunden til denne manglende af ejendomsmægleren påståede automatiske forlængelse kendes ikke direkte, men umiddelbart kan den bero på, at han i hele lånesagsforløbet ikke har været interesseret i låntyperne rentetilpasning og afdragsfrie lån, der formentligt ville medføre skjulte indtægter for indklagede i de følgende år fremover.

De omtalte lånetilbud, som ejendomsmægleren er blevet bedt om kopier af, er de lånetilbud, der af indklagede i klagesagen er påstået udskrevet dels den 18. april 2007 og 26. april 2007. Lånetilbud der i indklagedes eget regi er udskrevet diverse kopier af - kopier, der herfra kun kan beskrives som falske.

Ejendomsmægleren var i telefonsamtalen lidt utilfreds med, at der var klaget til Realkreditankenævnet, men aftalen blev, at der skulle tilsendes ejendomsmægleren et brev, hvilket er sket.

Der var ventet et svar kort efter ejendomsmæglerens tilbagekomst fra ferie. Han rykkede den 3. september 2008 for svar. Da det heller ikke førte til et svar, rettede han den 11. september 2008 telefonisk henvendelse til ejendomsmægleren personligt og forespurgte til det forventede svar, og om der kom et svar.

Ejendomsmægleren oplyste, at der kom et svar. Denne havde haft mange ting at foretage sig efter ferien, men sagen var på hans bord. Efter ejendomsmæglerens gennemgang kunne der forventes et svar efter ca. 10 dage. Dette forløb kan tænkeligt være aftalt med indklagede. Der kom en opfordring til, som han forstod det, at "Realkreditankenævnet" var velkomment til et besøg hos ejendomsmæglerfirmaet.

I den førte telefonsamtale, blev ejendomsmægleren oplyst om hans telefoniske henvendelse til "Datatilsynet", jf. nedenfor, herunder oplysningen derfra om, at det var politiet der eventuelt skulle tage sig af dette. Oplysningen blev af ejendomsmægleren opfattet som en trussel, hvad han selvfølgelig over for denne pure afviste.

ooo0ooo

Han har pr. telefon henvendt sig til "Datatilsynet" og forespurgt, om det var muligt for "Datatilsynet" eventuelt at gå ind og kontrollere de oplysninger, der skal og må foreligge i diverse computere vedrørende den lånesag, der er klaget over. Den medarbejder, han talte med, mente ikke, at det var muligt for "Datatilsynet". Medarbejderen oplyste derudover, at det var en opgave for politiet - efter en eventuel anmeldelse - at tage sig af, hvis der af indklagede var anvendt falske papirer og ukorrekte oplysninger. Vedrørende indklagedes advokat, menes det der tillige er en mulighed for en klage over denne til advokatnævnet, når der af denne som her klart anvendes falske papirer og oplysninger.

### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

#### **Sagsfremstilling:**

Indklagede bestrider i det væsentlige klagerens sagsfremstilling.

Indklagede oplyser, at klageren den 22. juni 2006 købte ejendommen, som var under opførelse. Sælgeren var et typehusfirma. Planlagt overtagelse var den 1. april 2007.

Det fremgår af købsaftalen, at der senest den 1. juli 2006 skulle stilles pengeinstitutgaranti for 1.670.000 kr. Klageren anmodede den 4. juli 2006 det koncernforbundne pengeinstitut om at stille denne garanti. Klageren hævder tilsyneladende, at underskriftsdatoen var den 10. juli 2006.

Garantien blev fremsendt den 11. juli 2006. Det fremgik af garantien, at den var gældende indtil 1. april 2007, hvorefter den skulle erstattes af kontant deponering.

Klageren skulle i forbindelse med garantistillelsen indbetale 722.000 kr. til indklagede.

Forinden fremsendelsen af garantien var der udarbejdet et lånetilbud af den 10. juli 2006 til klageren. Klageren kendte på daværende tidspunkt ikke sit nøjagtige lånebehov, hvorfor der blev lavet et tilbud, der helt sikkert ville kunne dække behovet. Det fremgår af tilbudet, at kursen på lånet var 96,496, og at det samlede provenu ved denne kurs ville blive 976.070 kr. Det er endvidere anført, at resultatet kan ændre sig afhængigt af, hvornår lånet optages. Endelig er det anført, at lånetilbudet er gyldigt til den 9. januar 2007. Det bemærkes, at denne dato ingen sammenhæng har med datoen for garantiens udløb.

Klageren ønskede ikke at kurssikre lånet på dette tidspunkt trods behørig rådgivning herom. Klageren meddelte på dette tidspunkt



meget klart over for den låneformidlende ejendomsmægler, at han ikke ønskede at tegne fastkursaftale, idet han var særdeles godt inde i de finansielle markeder, og at klageren derfor selv kunne varetage sine interesser vedrørende spørgsmålet om kurssikring.

Det viste sig i løbet af februar 2007, at det ikke ville være muligt for sælgeren at opfylde købsaftalen, for så vidt angik overtagelsestidspunktet for ejendommen. Det blev derfor nødvendigt med en forlængelse af garantien fra 1. april 2007 til 1. maj 2007. Dette skete ved skrivelse af den 16. februar 2007 fra indklagede til sælgerens bank. Det fremgår af forlængelsen, at garantien skulle erstattes med en kontant deponering på overtagelsesdagen.

Klageren aftalte et møde den 18. april 2007 med ejendomsmægleren for at få lånet til ejendommen ekspederet. Lånetilbudet af den 10. juli 2006 var udløbet på dette tidspunkt, idet lånetilbud kun var gældende i 6 måneder. Dette fremgår af lånetilbudet.

Forud for mødet konstaterede ejendomsmægleren, at lånetilbudet var udløbet, hvorfor det var nødvendigt at udarbejde et nyt. Der blev udskrevet et nyt lånetilbud af den 18. april 2007. Klagerens lånebehov var på dette tidspunkt nærmere fastlagt. Lånet var på nominelt 898.000 kr., hvilket beløb ville give et provenu på 868.922 kr. ved en kurs på 96,762. Det fremgår af lånetilbudet, at det var gældende til 1. oktober 2007. Der var tale om et obligationslån med 10 års afdragsfrihed. Som følge af, at det oprindelige tilbud af den 10. juli 2006 var udløbet, manglede der endvidere kontanthandelsdokumenter til den praktiske gennemførelse af låneudbetalingen. Det blev aftalt, at klageren skulle komme igen, når disse dokumenter var klar. Lånetilbudet af den 18. april 2007 blev således ikke accepteret af klageren, og lånet blev derfor ikke udbetalt.

Den 23. april 2007 var kontanthandelsdokumenterne klar. Der blev i overensstemmelse med almindelig praksis også udskrevet et tilbud denne dato af ejendomsmægleren, da man her fik besked om, at dokumenterne var klar. Det fremgår, at lånet var nominelt 873.000 kr. til kurs 97,743, svarende til et provenu på 853.296 kr.

På mødet den 26. april 2007 blev der på klagerens foranledning udskrevet endnu et lånetilbud. Dette tilbud var på et rentetilpasningslån. Som det fremgår, havde lånet en hovedstol på 853.000 kr. og en obligationsrestgæld på 860.685 kr. Kursen var 99,107. Klageren valgte ikke at acceptere dette tilbud.

Klageren valgte som nævnt at få udbetalt obligationslånet, der var givet tilbud på den 23. april 2007. Klageren udfyldte derfor på mødet den 26. april 2007 en udbetalingsblanket, der blev sendt til

indklagede. Lånet blev ikke kurssikret. På mødet udfyldte klageren desuden kontanthandelsdokumenterne fra indklagede, hvorefter det fremgik, at klageren ikke ønskede at kurssikre lånet.

Lånet blev udbetalt den 3. maj 2007. Af låneafregningen fremgår det, at det udbetalte lån har et lånenummer, der svarer til det lånenummer, der fremgår af lånetilbuddet. Lånet var identisk med det lån, der blev givet tilbud på den 10. juli 2006. Dette fremgår af fondskoden i tilbuddet af den 10. juli 2006 såvel som i tilbuddet af den 23. april 2007. Det udbetalte lån svarer til det lån, der oprindeligt blev givet tilbud på, og det er således alene dette lån, der påkalder sig interesse ved afgørelsen af, om klageren har lidt tab.

Det fremgår af låneafregningen, at lånet blev udbetalt til kurs 97,890. Lånet blev således udbetalt til en højere kurs end tilbudskursen. Kursen var "gennemsnitskurs kl. 17.00" den 1. maj 2007. Kursen blev altså udbetalt som en dagskurs plus 2 valørdage. Det er i overensstemmelse med almindelig praksis at anvende denne kurs ved udbetaling af lån.

Af **hjelpebilag 1**, som er gengivet under "Oplysninger m.v. fra Nævnssekretariatet" fremgår kurserne for det omstridte lån i den relevante periode fra den 20. april 2007 til den 1. maj 2007. Det fremgår, at kursen ikke var på det af klageren hævdede niveau i denne periode for lånet.

ooo0ooo

Efter at lånet var udbetalt, henvendte klageren sig den 24. oktober 2007 til ejendomsmægleren for at klage over lånesagen. Henvendelsen skete ved brev dateret den 24. oktober 2007, tilsyneladende afsendt den 31. oktober 2007. I skrivelsen udtrykte klageren blandt andet undren over, at lånetilbudet af den 10. juli 2006 ikke var gældende mere end 6 måneder, når der forelå en garanti, der var gældende til 1. april 2007 og senere forlænget til den 1. maj 2007. Klageren udtrykte således undren over, at denne garanti var blevet forlænget, uden at lånetilbudet var blevet tilsvarende forlænget. Klageren ønskede desuden at få oplyst, hvilken kurs der kunne være kurssikret til den 18. april 2007.

Ejendomsmægleren besvarede henvendelsen den 5. november 2007. I brevet forklarede ejendomsmægleren, at varigheden af lånetilbudet fremgår tydeligt af lånetilbudet. Ejendomsmægleren gjorde desuden klageren opmærksom på, at parterne i forbindelse med sagens start

adskillige gange havde diskuteret, om lånet skulle kurssikres, og at det klare og gentagne svar fra klageren var, at det skulle det ikke.

Den 7. november 2007 skrev klageren igen til ejendomsmægleren. Klageren gentog tilsyneladende sin holdning til spørgsmålet om forbindelsen mellem den stillede garanti og lånetilbudet.

Ejendomsmægleren svarede klageren ved brev af den 12. november 2007. I brevet meddelte ejendomsmægleren, at han var af den opfattelse, at klageren ikke havde noget krav mod butikken.

Den 18. november 2007 skrev klageren et brev med tillæg af den 19. november 2007 til indklagede. Heri redegjorde klageren for hændelsesforløbet i sagen. Klageren oplyste, at han den 18. april 2007 ved mødet hos ejendomsmægleren ville kurssikre lånetilbudet af 10. juli 2006, idet kursen var omkring 98,25. Ved mødet opdagede klageren imidlertid, at lånetilbudet var udløbet. Indklagede bestrider, at lånet kunne hjemtages til denne kurs den 18. april 2007, jf. herved hjælpebilag A 1.

Den 3. december 2007 skrev indklagede til klageren. I brevet forklarede indklagede klageren, at han ikke havde lidt noget tab ved lånesagen. Klagerens manglende kurssikring betød alene, at klageren fik udbetalt lånet til en højere kurs, idet kurserne var stigende i den relevante periode fra den 18. april 2007 til den 3. maj 2007. Der blev vedlagt en kursliste til brevet. Klagerens påstand om, at indklagede skulle være ansvarlig for, at klagerens skøde tilsyneladende har lidt overløst ved ekspeditionen af sagen, blev afvist i brevet.

Den 13. december 2007 skrev klageren til indklagede og gentog det tidligere anførte om skødet. Klageren anmodede endvidere om en forklaring på, hvorfor det udbetalte lån ikke har samme lånenummer som det lån, der blev givet tilbud på den 10. juli 2007. Hertil skal bemærkes, at der er tale om lån med samme fondskode, altså reelt det samme lån, men hvert lånetilbud får forskellige lånenumre. Hvis lånet bliver udbetalt, får lånet det samme lånenummer som tilbudsnummeret.

Klageren anførte, at der forelå en aftale om, at varigheden af lånetilbudet fra 10. juli 2007 ikke skulle være 6 måneder, idet der var indgået en garantiaftale, der løb til 1. maj 2007. Dette bestrides. En garantiaftale har intet at gøre med et lånetilbud, og der var ikke i det konkrete tilfælde indgået aftale af andet indhold.

Den 21. december 2007 afviste indklagede at være ansvarlig for enhver skade på klagerens skøde. Indklagede vedlagde kursliste, der dokumenterede, at udbetalingskursen på klagerens lån i alle tilfælde havde været højere, end hvis der havde været udbetalt i den relevante periode efter en kurssikret udbetalingskurs.

Klageren besvarede dette brev den 7. januar 2008. I brevet hævdede klageren, at lånetilbudet af den 18. april 2007 aldrig havde eksisteret, og at indklagedes beregninger vedlagt brevet af den 21. december, alene var løse beregninger. Derudover udbad klageren sig en række oplysninger af indklagede, herunder hvad gebyret på 300 kr. på låneafregningen dækkede.

Indklagede besvarede klagerens brev den 14. januar 2008. Det fremgår af brevet, at det af klageren omtalte gebyr dækker omkostninger i forbindelse med notering af en transport i den deponerede købesum. Det blev tilføjet, at indklagede ikke havde mere at tilføje sagen.

Den 11. februar 2008 skrev klageren til indklagede. I brevet blev sagen gennemgået af klageren, der gentog de fremførte standpunkter vedrørende sammenhængen mellem garantiaftalen og fastkursaftalen, om fastkursaftalerne og om skødet. Klageren lavede endvidere en tabsopgørelse, der som nævnt ikke kan accepteres, idet der ikke ses at være lidt et tab i sagen.

Det er helt i overensstemmelse med indklagedes forretningspolitik, at lånetilbud kun er gældende i 6 måneder. Dette gælder også ved projektbyggerier, hvor det ikke er fastlagt, hvornår lånet skal udbetales. Varigheden af lånetilbudet er anført i lånetilbudet og er således et vilkår for lånetilbudet ligesom alle øvrige vilkår.

Ved brev af den 20. februar 2008 besvarede indklagedes klagerens brev. Indklagede gjorde det klart, at indklagede var af den formening, at alle regler for udøvelse af realkreditvirksomhed var overholdt i forbindelse med klagerens lånesag, og at indklagede havde besvaret klagerens henvendelser på fyldestgørende måde. Det blev gentaget, at indklagede ikke havde yderligere at tilføje sagen.

#### **Anbringender:**

For så vidt angår klagerens påstand om betaling af 3.941,04 kr. gøres det til støtte for frifindelsespåstanden gældende, at klageren ikke har dokumenteret noget forhold hos indklagede, der kan kritiseres på nogen måde. Indklagede har ved lånesagens ekspedition således handlet helt i overensstemmelse med såvel lovgivning som god praksis for realkreditvirksomhed. Indklagede har uopholdeligt forsøgt at forklare klageren sagens rette

sammenhæng, hvorfor indklagede ikke ud fra en betragtning om manglende rådgivning kan ifalde et ansvar i sagen.

Klageren hævder, at det var klageren selv, der ville kurssikre lånet den 18. april 2007. Derfor kan det undre, at klageren rent faktisk ikke foranledigede dette gjort i det mindste på mødet den 26. april 2007. På mødet denne dag ville klageren dog ikke have kurssikret, jf. kontanthandelsdokumentet. Dette selv om kursen var højere den 26. april 2007, hvor den lå på 97,665, end den 18. april 2007, hvor den var 97,550, jf. hjælpebilag A 1. Det kan oplyses, at ejendomsmægleren - efter at klageren havde gjort det klart i tydelige vendinger, at han ikke behøvede yderligere rådgivning om kurssikring, idet han var særdeles godt inde i de finansielle markeder - overlod det til klagerens vurdering, hvorvidt der skulle kurssikres.

Såfremt Realkreditankenævnet måtte finde, at indklagede ikke har handlet i overensstemmelse med gældende lovgivning eller god praksis i øvrigt, gøres det til støtte for frifindelsespåstanden gældende, at klageren ikke har haft ikke lidt et økonomisk tab ved lånesagen og derfor ikke kan rejse krav mod indklagede. Klagerens tabsopgørelse kan således ikke anerkendes.

Kursen, der blev udbetalt efter den 1. maj 2007, var på 97,980, medens kursen den 18. april 2007 var 97,908. Klageren ville efter eget udsagn kurssikre den 18. april 2007. Dette bestrides som nævnt under sagsfremstillingen. Selv hvis det lægges til grund, at klageren havde kurssikret denne dag, følger det af hjælpebilag A 1, at kursen ville have været lavere den 18. april 2007 end udbetalingskursen den 1. maj 2007, som blev anvendt i stedet for. Efter gebyr og kurstabsfradrag ville forskellen endog være ganske betydelig. Der er således ikke lidt noget tab ved den manglende kurssikring.

Varigheden af garantiaftalen stillet den 4. juli 2006 har ikke noget at gøre med varigheden af lånetilbudet. Der var her tale om to helt uafhængige aftaler. Når man ser bort fra, at klageren ikke har lidt noget tab, skal det nævnes, at nok var det beklageligt, at indklagede ikke var opmærksom på, at lånetilbudet udløb, uden at der blev givet et nyt, men dette forhold konstituerer ikke et erstatningsansvar for indklagede.

Det skal desuden anføres, at det af klageren påberåbte forhold om indklagedes vægring ved at udlevere det samlede regelsæt heller ikke kan føre til et erstatningsansvar for indklagede.

Det gøres herefter gældende,

- at** indklagede har handlet i overensstemmelse med gældende lovgivning og god praksis for realkreditvirksomhed,
- at** indklagede således ikke har begået ansvarspådragende fejl i sagen, hvorfor indklagede ikke kan ifalde erstatningsansvar over for klageren,
- at** såfremt Realkreditankenævnet skulle finde, at indklagede har pådraget sig ansvar, har klageren ikke lidt noget tab, hvorfor indklagede ikke kan idømmes at betale noget til klageren, og
- at** indklagede heller ikke på andet grundlag kan idømmes at betale kompensation i sagen.

ooo0ooo

For så vidt angår klagerens påstand om reetablering af skødet, gøres det til støtte for den principale påstand om afvisning gældende, at den påståede skade ikke er en skade, der af klageren er opgjort til en økonomisk værdi, hvorfor Realkreditankenævnet ikke er kompetent til at behandle den.

Realkreditankenævnet er alene kompetent til at behandle formueretlige tvister, og eftersom skaden ikke er opgjort til en økonomisk værdi og ikke ses at kunne opgøres til en økonomisk værdi, bør sagen afvises.

Såfremt Realkreditankenævnet ikke måtte give indklagede medhold i den principale påstand, gøres det til støtte for den subsidiære påstand om frifindelse gældende, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at skaden på skødet er opstået, mens skødet har været i indklagedes varetægt. De påståede skader, der i bilagsmaterialet i øvrigt ikke fremtræder med en tydelighed, der gør det muligt at bedømme omfanget af dem, kan lige såvel være opstået, mens skødet har været i klagerens besiddelse.

Såfremt skødet måtte blive anset for at have været i indklagedes varetægt, kan skaderne lige såvel være opstået, mens skødet har været til tinglysning eller under postekspedition. Indklagede kan ikke anses for ansvarlig for skader, der opstår på skødet under en tinglysningsekspedition eller postekspedition, der foretages på klagerens vegne og i klagerens interesse.

Såfremt indklagede må anses for ansvarlig for skaderne, er skadernes omfang umulige at fastlægge, idet klageren ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort skødets stand ved indlevering

til indklagede, hvorfor et økonomisk tab heller ikke af denne grund kan bestemmes.

ooo0ooo

Klagerens bemærkninger til indklagedes udtalelse giver alene anledning til at anføre følgende:

Det fastholdes, at der ikke var indgået aftale om en automatisk forlængelse af lånetilbud afgivet den 10. juli 2006. Dette tilbud udløb således den 9. januar 2007.

Klageren hævder, at lånetilbudene indeholder skjulte datoer, der indikerer, at lånetilbudet af den 10. juli 2006 stadig skulle være gældende i april 2007. Dette bestrides.

Klageren hævder endvidere, at tilbudene dateret henholdsvis den 18. og den 26. april 2007 ikke har eksisteret og er falske. Dette bestrides.

Klageren henvendte sig, som klageren korrekt har anført, den 10. april 2007 telefonisk til ejendomsmægleren for at få udarbejdet et nyt lånetilbud. Dette lånetilbud blev på foranledning af ejendomsmæglerfirmaet bevilget af indklagede den 11. april 2007. Dette fremgår af print af indklagedes bevillingssystem. Printet fremlægges som hjælpebilag A 2 og er refereret under "Oplysninger m.v. fra Nævnssekretariatet".

Der er altså, som det fremgår af bilag A 2, ikke tale om nogen falske lånetilbud, som hævdet af klageren. Der er heller ikke tale om nogen skjulte datoer i lånetilbudene. Den skjulte dato er som nævnt udløbsdatoen for de konkrete lånetilbud.

Klageren anfører, at han ikke har modtaget et eksemplar af "LånGuiden". Dette bestrides. Långuiden blev udleveret sammen med lånetilbudet.

#### **OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:**

Indklagede har i sagen vedlagt følgende hjælpebilag A 1 med kursoplysninger på de omhandlede obligationer:

Fondskode - 5% OBL 2038	Dato	Kurs
...	18-04-2007	97,908
...	19-04-2007	98,070
...	20-04-2007	97,743
...	23-04-2007	97,796
...	24-04-2007	97,900

...	25-04-2007	97,665
...	26-04-2007	97,677
...	27-04-2007	97,540
...	30-04-2007	97,577
...	01-05-2007	97,890
...	02-05-2007	97,692

Indklagede har endvidere fremlagt hjælpebilag A 2 med et skærmpoint af indklagedes bevillingssystem. Indklagede har knyttet følgende kommentarer til hjælpebilaget:

"...Det fremgår af hjælpebilag A 2, side 1, øverst i bjælken i toppen af skærmbilledet, at der er tale om ejendomsnummer ..., ejendommen beliggende ... Sagen drejede sig om et ejerskiftelån til en nyopført ejendom til helårsbeboelse. Det fremgår af dette skærmbillede, at dette tilbud blev givet i juli 2006 og udløb 9. januar 2007. Dette svarer til det lånetilbud, der er fremlagt som sagens bilag D.

Af hjælpebilag A 2, side 2, fremgår det, at der blev givet endnu et lånetilbud til klager i april 2007. Bevillingsdatoen var den 11. april 2007 og udløbsdatoen på tilbuddet var den 11. oktober 2007. Dette svarer til 6 måneder. Den 11. oktober 2007 er omtalt af klager som "skjult" i lånetilbudene, jf. straks nedenfor.

Ejendommen belåningsværdi var angivet til kr. 1.695.000 og med en belåningsprocent på 60 gav dette et bevilget beløb på kr. 1.016.999,97 kr. Det ansøgte lån kunne imødekommes, idet der kun var ansøgt om et lån på kr. 981.970,00.

Nederst på skærmbilledet indrammet i en kasse er anført de låneprodukter, Klager kunne vælge imellem på baggrund af vurderingen. **Udløbsdatoen er den samme for alle disse produkter.** Vurderingen, der ligger til grund for belåningsværdien og dermed bevillingen, må ikke blive forældet, uanset hvornår lånetilbudet bliver udskrevet og dateret, og uanset om Klager fik tilbud på et rentetilpasningslån eller et obligationslån, får tilbudene altså den samme udløbsdato, så længe det er den samme vurdering og dermed belåningsværdi, der ligger til grund for tilbudet.

På side 3 og 4 i hjælpebilag A 2 er der gengivet et skærmbillede, der indeholder de alternative tilbud, der udarbejdes til låntagere på baggrund af en foretagen vurdering. I nærværende betegnes lånetilbudene lånetilbud 1-4, således at det øverste lånetilbud er nr. 1. På side 3 og 4 i bilaget er det samme skærmbillede forskudt gengivet. Dette skyldes at kassen med "Alternative Tilbud" ikke lader sig vise på et enkelt billede, hvorfor det er nødvendigt at tage to billeder for at få alle kolonnerne vist. På side 3 fremgår det, at lånetilbud nr. 1, 2 og 4 er bortfaldet, mens nr. 3 er udbetalt. De har alle samme udløbsdato. Dette skyldes, som nævnt, at det er den samme bevilling, der ligger til grund for alle tilbudene. Lånetilbudene har, som det fremgår af bilaget, forskellige oprettelsesdato. De er oprettet henholdsvis den 11., 18., 23. og 26. april 2007. For en gennemgang af hændelsesforløbet vedrørende afgivelsen af disse lånetilbud henvises til udtalelsen.

Det fremgår af bilagets side 4, at det udbetalte lån har tilbudsnummer ... Dette nummer genfindes nederst på lånetilbudet af den 23. april 2007. Dette er



lånetilbud nr. 3. Lånetilbudet blev udskrevet af ejendomsmæglerfirmaet, jf. initialerne ... i hjælpebilag A 2. E'tet angiver, at der er tale om ejendomsmæglerfirmaet, mens nr. 1 og 4 er udarbejdet af indklagede. Det er lånetilbud nr. 3 og 4, klager hævder ikke eksisterer eller er falske. Klager fik som nævnt udbetalt lånetilbud nr. 3. Lånetilbud nr. 4 eksisterer også, og det er ikke falsk."

Ifølge Københavns Fondsbørs hjemmeside var de obligationer, som ligger bag det af klageren optagne lån, på udvalgte datoer i april 2007 noteret som følger:

Date	High price	Low price	Åbningskurs	Closing price	Total volume	Trades
17-04-2007	97.550	97.550		97.550	10000000	1
18-04-2007	98.000	97.670		97.950	10250839	6
19-04-2007	98.080	98.050		98.050	30588716	4
20-04-2007	97.810	97.700		97.750	48851200	7
23-04-2007	97.900	97.650		97.775	246765358	
24-04-2007	98.030	97.750		97.900	19133445	7
25-04-2007	97.710	97.500		97.710	23094000	5
26-04-2007	97.850	97.650		97.825	33899955	
27-04-2007	98.000	97.500		98.000	20210490	4
30-04-2007	97.830	97.550		97.750	17474790	4
01-05-2007	97.900	97.880		97.880	40000000	2
02-05-2007	97.830	97.675		97.675	30035541	

#### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Indklagede var i besiddelse af oplysninger om, at klageren skulle overtage ejendommen, der var en ejendom under opførelse, den 1. april 2007. Indklagede blev allerede i februar 2007 bekendt med udsættelsen af overtagelsesdagen, uden at det gav anledning til bemærkninger fra indklagedes side. I sit lånetilbud henviste indklagede til, at tilbudsfristen på 6 måneder alene var gældende, hvis ikke andet var aftalt. Nævnet finder det på denne baggrund kritisabelt, at lånetilbudet bortfaldt, før klageren reelt kunne disponere.

Nævnet finder det imidlertid ikke bevist, at klageren ville have kurssikret den 18. april 2007. Nævnet har herved lagt vægt på ejendomsmæglerens forklaring i sagen, at klageren den 26. april

2007 - 8 dage senere, hvor kursen var højere end den 18. april 2007 - fravalgte kurssikring, og at klageren først ca. 6½ måned efter lånets udbetaling reklamerede over manglende mulighed for kurssikring.

Allerede fordi klageren ikke har ført bevis for eller sandsynliggjort, at skødet har lidt overlast, som kan tilskrives indklagedes brug af dette i forbindelse med tinglysningsekspedition, frifinder Nævnet indklagede for klagerens krav om erstatning for skade på skødet.

Som følge af det anførte

**b e s t e m m e s**

Indklagede, BRFKredit A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen

Hugo Wendler Pedersen



Susanne Nielsen