



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 25. maj 2009

JOURNAL NR.: 2008-01-10-102-B

KLAGER:



INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Indfrielseskurs. Kurssikring.

EJENDOMMEN:



DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. maj 2009

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Carsten Holdum

Jette Kammer Jensen

Jes Zander Brinch

Karen Havers-Andersen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom et 30-årigt afdragsfrit garantilån på 1.845.000 kr. med en garantirente på 6 pct., som var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Af det lånetilbud af den 1. juni 2006, som lå til grund for lånet, fremgår blandt andet følgende:

"...Hvis renten ved en fastsættelse når ovennævnte garantirente, låses renten fast og lånet ændres fra inkonverterbart til konverterbart..."

Lånetilbudet var vedlagt indklagedes LånGuide fra 1. juni 2005. Denne indeholder blandt andet følgende oplysninger:

"...**Garantilån med renteloft på 6%.**

Det ovennævnte rentetillæg er på 0,50 procentpoint.

Lånets rente kan aldrig overstige 6%.

Hvis renten på lånet inklusive tillægget ved en rentefastsættelse når op på 6%, låses renten fast på 6% , og lånet ændres fra være inkonverterbart til at være konverterbart.

Lånet tilbydes på baggrund af inkonverterbare obligationer.

Lånet kan altid indfries ved indlevering af obligationer.

For tiden tilbyder ...(indklagede)... også, at lånet kan indfries kontant til kursværdi.

Hvis lånet bliver fastforrentet og konverterbart, kan det indfries på samme måde som øvrige fast forrentede konverterbare lån, det vil sige, at det kan opsiges til kontantindfrielse til kurs 100...

Garantilån med mulighed for afdragsfrihed

Garantilån med mulighed for afdragsfrihed er en variant af almindelige Garantilån. De ydes på samme vilkår dog med mulighed for afdragsfrihed, således som det er beskrevet nedenfor under "Afdragsfrihed".

Garantilån med mulighed for afdragsfrie perioder finansieres ved udstedelse af særlige obligationer. Kursen på disse obligationer vil typisk være lavere end kursen på de obligationer, der udstedes til tilsvarende lån uden mulighed for afdragsfrihed..

Indfrielse af realkreditlån

Et realkreditlån i ...(indklagede)... kan indfries ekstraordinært mod betaling af gebyr.

Når lånet indfries, skal ...(indklagede)... indløse obligationer, som svarer til obligationsrestgælden, i den obligationsserie, som lånet blev udbetalt i. Dette gælder, uanset om lånet bliver indfriet kontant eller med obligationer...

Indfrielse kan også ske på baggrund af en opsigelse af lånet eller et rekvireret indfrielsestilbud. Et indfrielsestilbud er bindende for ...(indklagede)... i op til otte bankdage. Hvis et indfrielsestilbud ikke benyttes, bortfalder det

automatisk. Der betales særskilt gebyr for indfrielsestilbud, uanset om de benyttes eller ej.

Alt efter hvilken type lån du har, er der forskellige indfrielsesmetoder at vælge imellem. Disse er beskrevet nedenfor...

Vilkårene for ekstraordinær indfrielse er også beskrevet i pantebrevets særlige bestemmelser...

Beskrivelse af indfrielsesmetoder

Obligationsindfrielse

Hvis du skal indfri dit lån med obligationer, skal du selv købe obligationer af samme art/fondskode, som er brugt til finansiering af lånet og overføre dem til ...(indklagede)... Obligationsbeløbet skal svare til den aktuelle obligationsrestgæld.

Du kan bestille et indfrielsestilbud hos ...(indklagede)..., hvoraf det fremgår, hvilket beløb du skal overføre i obligationer, og hvilket kontant beløb du skal indbetale til dækning af terminsydelser, gebyrer m.m.

Kontant til kursværdi

Denne metode er især interessant, hvis kurserne på de obligationer, der ligger bag lånet, er under kurs 100 (for Garantilån med renteloft på 5% dog under kurs 105).

Hvis du skal indfri lånet ved denne metode, uden at der udbetales et nyt lån, skal du bestille et indfrielsestilbud. Tilbudet viser hvilken kurs, lånet kan indfries til, og hvilket samlet kontantbeløb du skal betale for at indfri lånet.

Du kan kun få et indfrielsestilbud, hvis lånets obligationsrestgæld er mindre end 1.500.000 kr.

Hvis lånet skal indfries ved, at der sker modregning i provenuet fra et nyt lån, er det ikke nødvendigt at få et indfrielsestilbud, og der er ikke nogen beløbsgrænse.

Denne indfrielsesmetode kan kombineres med en aftale om kurssikring af indfrielsen. Du indgår da en aftale med ...(indklagede)..., om at lånet kan indfries til en bestemt dato frem i tiden til en bestemt kurs.

Se "Kurssikring"

Der kan være tidspunkter, hvor det ikke er muligt for ...(indklagede)... at tilbyde kontantindfrielse til kursværdi..."

Det for lånet udstedte pantebrev indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"...Renten fastsættes til et simpelt gennemsnit af den af Nationalbanken noterede "CIBOR-6 måneder" fra og med den ottendesidste til og med den fjerdesidste bankdag i marts henholdsvis september med et tillæg på 0,5 procentpoint. I gennemsnitsberegningen indgår rentesatserne med 4 decimaler, men resultater af beregningen afrundes til 2 decimaler.

Hvis den således beregnede rente (incl. det nævnte tillæg) er 6% p.a. eller højere, overgår lånet fra den efterfølgende 1. april henholdsvis 1. oktober til at være fastforrentet med 6% p.a. i resten af løbetiden...

Lånet kan kun indfries ved indlevering af obligationer, se dog om "Ekstraordinær indfrielse" under "Særlige bestemmelser"...

Ekstraordinær indfrielse

Debitor kan når som helst ekstraordinært indfri lånet helt eller delvist med obligationer af samme art (fondskode) som dem, der er udstedt i anledning af lånet, til afskrivning på lånets aktuelle restgæld. Hvis lånet er overgået til at være fastforrentet, kan lånet desuden indfries ekstraordinært helt eller delvist efter debtors skriftlige opsigelse af lånet til kontant indfrielse af restgælden til kurs 100. Opsigelsen skal være ...(indklagede)... i hænde senest 2 måneder før udløbet af en terminsperiode. Opsagte obligationsbeløb forfalder til betaling samtidig med terminsydelsen for den pågældende terminsperiode, og med samme sidste rettidige betalingsdag som terminsydelsen..."

I august 2008 afhændede klageren ejendommen ved en kontanthandel. Overtagelsesdagen var aftalt til den 15. september 2008.

Indklagede afgav den 10. september 2008 tilbud til klageren vedrørende indfrielse af garantilånet. Af indfrielsestilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Specifikation af obligationsindfrielse

Til indfrielsen benyttes obligationer:			
Rente variabel, papirnavn 442.B.38, fondskode ...			
Inklusiv kupon den 01.10.2008			
Nominelt		DKK	1.845.000,00
Kuponrente	01.07.2008-16.09.2008	DKK	-20.730,68
Bidrag	16.09.2008-01.10.2008	DKK	-380,69
Rente	16.09.2008-01.10.2008	DKK	-4.038,44
Terminsbetaling	01.09.2008	DKK	27.104,02
Gebyr for indfrielsestilbud	10.09.2008	DKK	200,00
Gebyr for indfrielsesafregning	10.09.2008	DKK	750,00
Indbetales til ...(indklagede)... senest den 16.09.2008		DKK	2.904,21
Indleveres i obligationer fondskode ...		DKK	1.845.000,00

Ønsker De at benytte tilbudet, skal lånet indfries på denne måde senest den 16.09.2008.

De skal betale gebyr for tilbud om indfrielse, uanset om tilbudet benyttes. Hvis De ikke ønsker at benytte tilbudet, bliver gebyret opkrævet senere..."

Indfrielsestilbudet var vedlagt indklagedes produktblad vedrørende ekstraordinær indfrielse, hvoraf følgende fremgår:

"...B. Kontantindfrielse til aktuel kursværdi

Denne indfrielsesmetode har navnlig interesse, hvis den aktuelle obligationskurs er under 100, idet lån, der er ydet på grundlag af konverterbare obligationer, altid kan indfries til kurs 100, se nedenfor under C og D.

Tilbud om indfrielse

Hvis De ønsker at indfri Deres lån til den aktuelle kursværdi, skal De rekvirere et tilbud om indfrielse i ...(indklagede)... Dette tilbud vil vise, hvor stort et kontantbeløb De skal indbetale til ...(indklagede)..., for at lånet er indfriet. Tilbudet er bindende for ...(indklagede)... frem til udløbsdatoen, som fremgår af

tilbudet. Såfremt De ønsker at benytte tilbudet, skal beløbet indbetales inden denne dato. Denne form for indfrielse kan kun anvendes, når den aktuelle obligationsrestgæld er mindre end eller lig med p.t. 1.500.000,00 kr.

Kurssikring

Vil De være sikker på at kunne indfri Deres lån på et senere tidspunkt til en given kursværdi, kan De indgå en aftale om kurssikring.

En aftale om kurssikring af lån indebærer, at lånet kontantindfries pr. afregningsdagen til en aftalt kurs. Efter indgåelse aftale om kurssikring kan et lån ikke indfries på anden måde. Kun hele indfrielse kan kurssikres.

Såfremt De ønsker at kurssikre, bedes De rette telefonisk henvendelse til ... (indklagede) ... - alle ugens dage fra kl. 09.00 - kl. 21.00 på tlf. ..."

Den 1. oktober 2008 fremsendte indklagede endnu et indfrielsestilbud til klageren. I dette indfrielsestilbud var køberen af ejendommen anført som låntager, ligesom hovedstol, fondskode m.v. adskilte sig fra det, der var anført i indfrielsestilbudet af 10. september 2008. Indfrielsestilbudet var formuleret som et kontantindfrielsestilbud til aktuel kursværdi baseret på en kurs på 95,01.

Indklagede afgav den 3. oktober 2008 indfrielsestilbud til klageren vedrørende garantilånet. Af indfrielsestilbuddet fremgår følgende:

"...Specifikation af obligationsindfrielse

Til indfrielsen benyttes obligationer:

Rente variabel, papirnavn 442.B.38, fondskode ...

Inklusiv kupon den 01.01.2009

Nominelt

Kuponrente

Bidrag

Rente

01.10.2008-15.10.2008

01.10.2008-15.10.2008

01.10.2008-15.10.2008

DKK

DKK

DKK

DKK

1.845.000,00

-4.211,41

355,31

4.211,41

Gebyr for indfrielsestilbud

03.10.2008

DKK

200,00

Gebyr for indfrielsesafregning

03.10.2008

DKK

750,00

Indbetales til ... (indklagede) ... senest den 15.10.2008

DKK

1.305,31

Indleveres i obligationer fondskode ...

DKK

1.845.000,00

Ønsker De at benytte tilbudet, skal lånet indfries på denne måde senest den 15.10.2008.

De skal betale gebyr for tilbud om indfrielse, uanset om tilbudet benyttes. Hvis De ikke ønsker at benytte tilbudet, bliver gebyret opkrævet senere..."

Indklagedes LånGuide af 14. juni 2008, som var gældende på tidspunktet for afgivelse af indfrielsestilbuddene, indeholder blandt andet følgende oplysninger:

"...Kurssikring

...Kurssikring af indfrielse af lån vil typisk kun være interessant, hvis indfrielsekursen er under 100 (for visse Garantilån 105)..."

Sådan kurssikrer du.

Ønsker du at kurssikre, skal du ringe til Kundecentret eller til den lokale ... (autoriseret låneformidler) ... Du kan også kurssikre på ... (indklagedes hjemmeside) ... Når aftalen er indgået, sender ... (indklagede) ... straks en *skriftlig*

bekræftelse. Den aftale, som du mundtligt har indgået eller som ...(autoriseret låneformidler)... på dine vegne har indgået med ...(indklagede)..., er bindende...

Når du kurssikrer *indfrielse* af lån, skal du vælge hvilken dag, du ønsker at eksisterende lån skal indfries, dog højst 6 måneder efter indgåelsen af aftalen om kurssikring. Ved kurssikring af indfrielsen af et Garantilån eller et Rentefaldslån er det ikke muligt at aftale en indfrielsesdag, der ligger på den anden side af en rentefastsættelsesdag...

Beskrivelse af indfrielsesmetoder...

Kontant til kursværdi

Denne metode er især interessant, hvis kurserne på de obligationer, der ligger bag lånet, er **under** den kurs, som lånet kan opsiges til - typisk kurs 100 eller 105. Det er fordi, den gør det muligt at indfri lånet til den lavere kurs.

Denne indfrielsesmetode kan kombineres med kurssikring, så du er sikker på, at du kan indfri lånet til den lave kurs på et bestemt tidspunkt i fremtiden. ...

Du kan kun bestille et egentligt indfrielsestilbud, hvis lånets obligationsrestgæld er mindre end 1.500.000 kr. Af indfrielsestilbuddet vil det fremgå, til hvilken kurs, lånet kan indfries og hvilket samlet kontantbeløb, du skal betale for at indfri lånet. Der er ingen beløbsbegrænsning i forbindelse med modregning.

Der kan være tidspunkter, hvor det ikke er muligt for ...(indklagede)... at tilbyde kontantindfrielse til kursværdi..."

Efter henvendelse fra klageren fremsendte indklagede den 3. oktober 2008 følgende e-mail til klageren:

"...Du oplyser at du d.01/10-2008 har talt med kunderådgiver i ...(indklagede)... Her har du fået oplyst at du kan indfri dit realkreditlån til omkring kurs 95. Herefter får du tilsendt et indfrielsestilbud på obligationslån opr. 1.409.000 kr., hvor denne kurs også fremgår. Desværre viser det sig at være købers lån. Du reagerer derfor også og ringer til kundecentret d. 2/10. ... forklarer at den tidligere rådgiver desværre er kommet til at tale om købers lån.

Som jeg oplyste pr. telefon er dette selvfølgelig meget beklageligt, men jeg kan ikke lave et indfrielsestilbud hvor du får samme kurs, som på købers nye lån. Kursen på dit garantilån opr. 1.845.000 ligger lige omkring kurs 100. Kursen på dit lån har ikke været i kurs 95 heller ikke da du talte med os d. 1/10. Her var kursen også 100.

Jeg har som aftalt sendt dig indfrielsestilbud på dit lån opr. 1.845.000 kr. Du vil modtage disse med posten..."

Klagerens pengeinstitut fremsendte den 14. oktober 2008 følgende foreløbige handelsbekræftelse til klageren:

"...Nominelt	1.845.000,00 DKK
Kurs	100,000

Afregningsvaluta

Kursværdi	DKK	1.845.000,00
-----------	-----	--------------

Kurtage	DKK	0,00
13 dages rente	DKK	3.910,60
Afregningsbeløb	DKK	1.848.910,60

Beløbet hæves på ...

Værdipapirerne lægges ind i realkreditinstituttets depot under forbehold for købesummens betaling.

Af revisionsmæssige årsager erstattes denne foreløbige handelsbekræftelse i løbet af et par dage af en endelig handelsbekræftelse."

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet, idet han var utilfreds med forløbet af låneindfrielsen.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, principalt at garantilånet kunne indfries til kurs 95,01, og at indklagede derfor skal refundere ham forskellen op til den faktiske indfrielseskurs på 100, subsidiært at indklagede skal godtgøre ham for forsinkelsen af indfrielsen.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han pr. den 15. september 2008 solgte den omhandlede ejendom. I ejendommen var der et lån med renteloft, som han optog i 2006. Renteloftet var 6 pct. I forbindelse med låneoptagelsen fremgik det af lånetilbuddet, at renten blev låst fast, når den ramte loftet, og at lånet herefter ændrede karakter til et konverterbart lån.

Han valgte således at afvente 1. oktober og dermed en ny rentesats, inden han indfrie sit lån i forbindelse med salget af ejendommen. På salgstidspunktet blev der gjort en del ud af netop dette element, hvor lånet, når renten ramte loftet, blev omdannet til et traditionelt obligationslån - nu med 6 pct. i rente og deraf tilsvarende kurs. Han fik pr. salgsdatoen et indfrielsestilbud på obligationsindfrielse, som han dog valgte ikke at benytte, da han forventede, at lånet den 1. oktober ændrede karakter til et almindeligt 6 pct. obligationslån med afdragsfrihed.

Den 1. oktober tog han kontakt til indklagede pr. telefon og talte med en rådgiver, idet han var interesseret i at indfri sit lån. Han oplyste sit navn og sit ejendomsnummer og nævnte naturligvis

specifikt, at det var i forbindelse med rente- og låntypeændringen, at han ønskede at indfri sit lån. Rådgiveren nævnte, at der var to lån i ejendommen - og han korrigerede rådgiveren med, at han kun havde 1 lån, men at det havde skiftet karakter pr. 1. oktober.

Rådgiveren oplyste ham om en kurs, og han spurgte, om han kunne låse kursen fast. Det kunne han godt, og han anmodede om, at indklagede gjorde dette til effektivering hurtigst muligt. Han blev sat på hold, og efter et stykke tid vendte rådgiveren tilbage med en kurs på 95,01. Han accepterer og var en glad mand.

Dagen efter modtog han med posten en bekræftelse af deres aftale - der dog viste sig ikke at være hans lån i ejendommen, men den nye købers lån. Kursen og datoerne var korrekte, og indfrielsesmetoden - indfrielse med kontanter - var helt, som de havde aftalt, inklusive et tillæg for kurssikringen på 1 kurspoint.

Han tog naturligvis straks kontakt til indklagede, der konstaterede, at instituttet havde taget fejl og indfriet det forkerte lån. Indklagede afviste blankt at indfri det korrekte lån til den aftalte kurs og hævdede nu, at det slet ikke kunne lade sig gøre at indfri så stort et lån med kontanter. Han modtog så et nyt indfrielsestilbud, som han var nødt til at acceptere, og som indebar, at han måtte købe obligationer til kurs 100 for at indfri lånet. Indfrielsen blev væsentligt forsinket på grund af det forkerte tilbud og hans forsøg på at få dette rettet.

Hans subsidiære påstand om godtgørelse for forsinkelsen af indfrielsen skal i øvrigt ses i lyset af, at han selv nævnte, hvilken type lån det er, at samtalen og kurssikringen blev foretaget den 1. oktober, dvs. på selve den dag, hvor lånet blev omdannet til et konverterbart lån, og hvor det måtte kunne forventes, at kursen på dette lån og et traditionelt obligationslån ville have nærmet sig hinanden, og at han mener, at man bør kunne stole på den rådgivning og de aftaler, der indgås, herunder at de er bindende for indklagede, selv om det sker pr. telefon.

Til indklagedes udtalelse har han følgende bemærkninger.

1. Datoen for overtagelsen den 15. september er et væsentligt element, idet han naturligvis først var berettiget til at indfri sit lån i ejendommen efter overtagelsesdagen - hvilket han så forsøgte at gøre den 1. oktober 2008.

Han skal fastholde, at han den 1. oktober med baggrund i, at hans lån i ejendommen ændrede karakter fra et garantilån til et obligationslån, havde en formodning om, at kursen ville være

faldet, idet lånet nu i alle aspekter lignede et traditionelt 6 pct. afdragsfrit obligationslån.

Pr. telefon bekræftede indklagede dette over for ham, og han fik oplyst kursen og indfrielsesmetoden under telefonsamtalen og efterfølgende tilsendt bekræftelse på dette pr. brev - dog nu med et andet lån.

Han må fastholde, at indklagede er forpligtet, når han som kunde henvender sig til indklagede, der vælger at tilbyde denne form for rådgivning pr. telefon, og får oplyst kursen, muligheden for at indfri lånet med kontanter (som jo var den kurssikring, han indgik, idet indklagede tilbød ham, at han kunne indfri lånet ved at sende kontanter - beregnet som kursen + et tillæg, der begge fremgår af det forkerte indfrielsestilbud). I hans verden er dette en kurssikring - og dækker i hvert fald over det, han bestilte - en fast pris på indfrielsen af hans lån, der jo skulle indfries idet overtagelsesdagen var passeret. Indfrielsen har alene afventet omdannelsen af lånet pr. 1. oktober 2008.

Selv om han mange år tidligere havde modtaget en LånGuide, hvori der står, at indfrielsesmetoden alene gælder for lån op til 1.500.000 kr., måtte han formode, at den ydelse, han blev tilbudt af indklagedes rådgiver, var korrekt.

Han har efter indfrielsen af lånet undersøgt sagen yderligere og har fået oplyst, at baggrunden for, at kursen faktisk ikke faldt, som det var forventet - idet lånet på alle måder ligner et traditionelt obligationslån - er, at serien er købt af meget få institutionelle investorer, der ikke ønsker at sælge til den kurs. De er derfor kursbestemmende og dermed giver det en markant højere kurs end det traditionelle lån.

Indklagede erkender jo, at han har fået forkerte oplysninger af rådgiveren, at han i sin samtale med rådgiveren lagde vægt på omdannelse af lånet pr. den 1. oktober, hvor han talte med rådgiveren, at han skulle indfri lånet på grund af salg af ejendommen, og at han modtog et tilbud, der opfyldte hans krav om præcis angivelse af, hvor meget han kunne indfri lånet med. Det kalder indklagede så et tilbud og ikke en kurssikring!

Han accepterede kursen pr. telefon. Indklagede sagde jo, at indklagede lagde 1 kurspoint oven i kursen, og så kunne han blot overføre kontanter inden datoen for indfrielsesaftalens udløb. Det dækkede fuldt ud det behov, han havde for en fastkurs og en indfrielse, han kunne bruge, straks han modtog informationen fra indklagede om, hvor pengene skulle sendes hen.

Som indklagede nævner i sin udtalelse, har han på intet tidspunkt før eller ved rådgivningen været i ond tro. Han har leveret samtlige nødvendige oplysninger for at kunne få den korrekte rådgivning, herunder hans ejendomsnummer, lånetype, situation for indgåelse af aftalen osv. osv. Han kontaktede straks indklagede, da han opdagede indklagedes fejl, med henblik på at få den korrigeret, således at det var det korrekte lån, han indfrie.

Han skal gentage, at han mener, at indklagede er bundet af den oplyste indfrielseskurs med baggrund i den rådgivning, der er ydet, idet sagen netop skete på ændringsdagen for lånet - den 1. oktober, og at hele situationen har været belyst af ham ved henvendelse til indklagede.

Opgørelsen af hans tab er forskellen mellem kurs 95, som indklagede tilbød, og kurs 100, som han faktisk var nødt til at indfri sit lån med. Lånehovedstolen var 1.845.000 kr., som det fremgår af sagen.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at sagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt klageren har krav på at indfri et lån til en anden og mere fordelagtig kurs end lånets reelle kurs, idet den mere fordelagtige, men fejlagtige kurs, blev oplyst klageren af indklagede i forbindelse med klagerens indfrielse af lån.

Indklagede oplyser, at klageren den 1. juni 2006 anmodede om et lånetilbud hos indklagede. Det fremgår af lånetilbudet, at det - ud over selve lånetilbudet - indeholder dokumenter, herunder pantebrev og LånGuide. Pantebrevet er vedhæftet lånetilbudet som første bilag. LånGuiden fra juni 2005 var gældende, da klageren optog sit lån. På tidspunktet for klagerens indfrielse af lånet var LånGuiden fra 14. juni 2008 gældende. Af denne fremgår de gebyrer, der var gældende på tidspunktet for indfrielsen af lånet.

Af pantebrevet fremgår det, at renten på lånet er variabel, og at den fastsættes hvert halve år. Hvis renten ved en rentetilpasning er 6 pct. eller højere, fastsættes renten til 6 pct. i resten af lånets løbetid.

Af pantebrevets fremgår det endvidere, at lånet altid kan indfries ekstraordinært med obligationer af samme art (fondskode) som dem, der er udstedt i anledning af lånet, til afskrivning på lånets aktuelle restgæld. Det fremgår, at hvis lånet er overgået til at være fastforrentet, kan der desuden foretages ekstraordinær opsigelse af lånet efter debtors skriftlige opsigelse, der skal

være med 2 måneders varsel til udløbet af en terminsperiode til kontant indfrielse af restgælden til kurs 100.

Af LånGuiden fremgår de samme betingelser for indfrielse af et 6 pct. Garantilån.

Klageren solgte ejendommen pr. den 15. september 2008. Klageren skulle således indfri sit lån, idet der ikke var aftalt en gældsovertagelse.

Den 10. september 2008 anmodede klageren om et indfrielsestilbud på sit lån i ejendommen. Af indfrielsestilbuddet fremgår låntagerens navn, lånets nummer, størrelse og fondskode. Det fremgår af tilbudet, at der skulle indleveres obligationer i den omhandlede fondskode for nominelt 1.845.000 kr., hvis klageren ville benytte tilbudet.

Lånet overgik den 1. oktober 2008 til en rente på 6 pct. Klageren anfører i klageskriftet, at han samme dag kontaktede indklagede for at tale om muligheden for at indfri lånet. Klageren fremhæver, at det var, fordi lånet var overgået til et fastforrentet lån, han var interesseret i indfrielse. Dette understregede han da også over for den pågældende medarbejder. Et karakteristikum ved lånet klageren tilsyneladende lagde stor vægt på.

Køberen af ejendommen har optaget et fastforrentet 30-årigt obligationslån hos indklagede. Ved en beklagelig fejl fik klageren ved sin henvendelse den 1. oktober 2008 et tilbud på indfrielse af dette lån. Kursen på lånet var som oplyst af klageren 94,01. Tilbudet om indfrielse var bindende for indklagede i 8 dage, hvorfor der til denne kurs blev lagt et kurstillæg på 1,0 kurspoint. Klageren hævder, at der blev indgået en bindende aftale om kursen under denne samtale. Der var alene tale om et tilbud, og det bestrides, at der blev indgået en telefonisk aftale om kursen. Klageren fik alene en **oplysning** om kursen ved telefonsamtalen med indklagede den 1. oktober 2008, men der blev ikke indgået en bindende aftale om indfrielse af klagerens lån til kurs 95, allerede af den grund, at klageren ikke afgav en telefonisk accept.

I det fejlagtige indfrielsestilbud af 1. oktober 2008 var der anført en anden låntager, et andet lånenummer, en anden lånestørrelse og en anden fondskode end i indfrielsestilbuddet af 10. september 2008 til klageren. Der var i modsætning til det tidligere lånetilbud desuden mulighed for kontant indfrielse til kursværdi af dette lån. Dette skyldes, at lånets obligationsrestgæld var mindre end 1,5 mio. kr. Denne beløbsgrænse er fastsat for at begrænse indklagedes kursrisiko ved afgivelse af indfrielsestilbud, hvor det er muligt at indfri kontant til

kursværdi. Grænsen fremgår af Långuiden under "Kontant til kursværdi". Grænsen var gældende på såvel tidspunktet for optagelsen af lånet som i dag. Af indfrielsestilbuddet fremgår de betingelser, der var gældende for tilbudet. Det fremgår, at tilbudet var gældende indtil den 7. oktober 2008, at der skulle betales gebyr, uanset om tilbudet benyttedes eller ej, og at accepten skulle returneres i udfyldt stand.

Klageren fik altså et **indfrielsestilbud** fremsendt og ikke, som hævdet af klageren, en bekræftelse på en indgået aftale om indfrielse af klagerens lån til kurs 95. Dette indfrielsestilbud indeholdt ganske vist en bekræftelse på den afgivne kursoplysning, men tilbudet var åbenbart forkert.

Som beskrevet af klageren ville han på trods af, at tilbudet var forkert, fastholde indklagede på den tilbudte kurs. Han ville ikke fastholde, at indklagede skulle være bundet af resten af tilbudet, fordi han kunne se, at det var åbenbart fejlbehæftet.

Klageren meddelte telefonisk, at han anså indklagede for bundet af kursen. Indklagede bestred dette. Indklagede ville fremsende et nyt korrekt indfrielsestilbud. Det nye indfrielsestilbud ville være med angivelse af, at lånet kun kunne indfries ved indlevering af obligationer, idet grænsen på 1,5 mio. kr. for kontantindfrielse var overskredet. Af dette indfrielsestilbud af den 3. oktober 2008, der er stort set identisk med indfrielsestilbuddet af 10. september 2008 og meget forskelligt fra indfrielsestilbuddet af 1. oktober 2008, fremgår det, at klageren kunne indfri lånet ved at indlevere nominelt 1.845.000 kr. i obligationer.

Indklagede svarede den 3. oktober 2008 pr. mail på klagerens telefoniske henvendelse. Det fremgår af denne mail, at klageren ved en beklagelig fejl havde fået et tilbud på indfrielse af køberens lån, og at det ikke var muligt at lave et indfrielsestilbud på klagerens lån til samme kurs. Klageren blev desuden oplyst om, at kursen på hans lån hele tiden har ligget omkring 100 og ikke på noget tidspunkt har været nede omkring den kurs, der fremgår af indfrielsestilbudet.

Det kan oplyses, at kursen på klagerens lån i perioden 8. september 2008 til 14. oktober 2008 lå mellem 98 og 100. Den 9. oktober 2008, hvor klageren købte obligationerne til indfrielse af sit lån, lå kursen også på det niveau.

Klageren købte som nævnt obligationer den 9. oktober 2008. Det fremgår af "Foreløbig handelsbekræftelse", at klageren har købt obligationerne i sit pengeinstitut til kurs 100,00 og uden kurtage. Klageren har betalt vedhængende renter svarende til et

beløb på 3.910,60 kr. Det er formentlig dette beløb, klageren kræver erstattet eller godtgjort af indklagede. Klageren er på bilaget benævnt filialdirektør.

Klageren har fremlagt et bilag, der vedrører obligationer med en fondskode på fastforrentede obligationer. Idet ingen af de af sagen omhandlede lån har denne fondskode, har bilaget ingen relevans i sagen.

ANBRINGENDER:

Klageren modtog ved sin henvendelse til indklagede alene en oplysning om, til hvilken kurs hans lån kunne indfries.

Det gøres principalt gældende, at der alene blev afgivet en oplysning og ikke et telefonisk tilbud, der kan være bindende for indklagede under denne samtale. Selv hvis oplysningen måtte blive anset for et tilbud, blev der ikke indgået nogen aftale om indfrielse af lånet. Dette understøttes af, at indklagede fremsendte et **indfrielsestilbud** til klageren efterfølgende og ikke en bekræftelse på en indgået aftale. At der alene var tale om et tilbud, støttes videre af formuleringen på tilbudet, hvor der er anført tidsfrister og øvrige betingelser for benyttelse af tilbudet, jf. ovenfor.

Klageren har modtaget tre indfrielsestilbud, hvoraf to var korrekte. Tilbudet af den 1.oktober 2008 var åbenbart ikke korrekt, idet det vedrørte et andet lån.

Det gøres subsidiært gældende, at selv om det måtte blive statueret, at der er afgivet et tilbud, kan klageren ikke gøre tilbudet gældende over for indklagede.

Klageren fik en telefonisk oplysning om, at indfrielse af klagerens lån kunne foretages til kurs 95. Dette er der i sig selv ikke noget så usædvanligt ved, at det burde have vakt mistanke eller på anden måde konstituere ond tro hos klageren. Kursen på 95 var imidlertid som nævnt alene en oplysning. Der blev ikke fremsat et egentligt tilbud her, jf. oven for, endsige indgået en aftale.

Ved modtagelsen af indfrielsestilbudet, indså klageren, at der forelå en fejl, jf. aftalelovens § 32, stk. 1. Tilbudet var ikke forsynet med klagerens navn, der var helt åbenbart tale om et andet lån, fondskoden var forskellig og det var muligt at indfri kontant til kursværdi på det pågældende lån. Klageren reagerede derfor ved at henvende sig til indklagede for at gøre opmærksom på fejlen og kræve sit eget lån indfriet til kurs 95. Klageren blev således bragt i ond tro senest ved modtagelsen af tilbudet.

Klageren indså altså, at der var tale om en erklæringsfejl fra indklagede, hvorfor tilbudet ikke er bindende for indklagede, jf. herved aftalelovens § 32, stk. 1. Klageren indså, at der forelå en fejl, straks da tilbudet kom til hans kundskab. At han var blevet oplyst om, at hans lån kunne indfries til kurs 95, kan ikke ændre herved, idet det er indfrielsestilbuddet i sin helhed, der er afgørende i denne henseende.

Selv om Realkreditankenævnet måtte finde, at oplysningen om, at klagerens lån kunne indfries til kurs 95, udgør et tilbud, har det ikke virket bestemmende for klagerens handlemåde, hvorfor indklagede også af denne grund ikke kan anses for bundet af sin erklæring, jf. aftalelovens § 39, 2. pkt. Klageren foretog ingen væsentlige økonomiske dispositioner i tiltro til, at der var indgået en aftale i den periode, der lå mellem telefonsamtalen, hvori han hævder at have indgået en aftale, og modtagelsen af tilbudet, hvori indklagede gjorde indsigelse mod den påståede aftale.

Klageren kan således ikke påberåbe sig, at der er indgået en aftale, jf. aftalelovens § 32, stk. 1. Heller ikke selv om indfrielseskursen måtte blive anset for et tilbud, jf. aftalelovens § 39, 2. pkt. Såfremt Realkreditankenævnet måtte finde, at tilbudet er bindende, finder aftalelovens § 39, 2. pkt. tilsvarende anvendelse.

Heller ikke ud fra klagerens eventuelle skuffede forventninger kan der godtgøres noget beløb i denne sag. Efter fast ankenævnspraksis udmåles der ikke godtgørelse for skuffede forventninger.

Klageren har i øvrigt ikke lidt noget tab, idet kursen på hans lån lå mellem 98 og 100 i hele den relevante periode. Klageren kunne således ikke på noget tidspunkt have indfriet sit lån til kurs 95.

For så vidt angår erstatningen eller godtgørelsen for forsinkelse med indfrielsen, skal det anføres, at klageren modtog det første indfrielsestilbud dagen efter, klageren tog telefonisk kontakt til indklagede den 1. oktober 2008. Han reklamerede ved modtagelsen af tilbudet samme dag, han modtog dette indfrielsestilbud. Klageren modtog samme dag et berigtiget tilbud telefonisk, som han havde mulighed for at benytte sig af. Han modtog dette tilbud pr. brev den 3. oktober 2008. Hvis klageren havde benyttet sig af det berigtigede tilbud, han fik telefonisk, kunne han have minimeret forsinkelsen til en dag. Det er altså maksimalt en dag, hvor forsinkelsen kan være relevant.

Klageren valgte selv at afvente købet af obligationer til den 9. oktober 2008, formentlig i forventning om kursfald. Dette kan ikke bebrejdes indklagede. Klageren kan således ikke anses for at have

løftet sin bevisbyrde for at have lidt et tab, som er forårsaget af indklagede i den af klageren krævede størrelsesorden. Kursen lå omkring mellem 98 og 100 hele denne periode. Klageren **opfordres** til at redegøre nærmere for kravet.

Hvis Realkreditankenævnet måtte finde, at indklagede er ansvarlig for tab i anledning af forsinkelse med indfrielsen, gøres det gældende, at tabet skal beregnes som differencen mellem renteudgifterne i forbindelse med køb af de vedhængende renter og klagerens sparede renteudgift ved at afvente obligationskøbet. Størrelsen af dette beløb er ikke opgjort af klageren.

Det gøres således samlet gældende,

- at** klageren alene modtog en oplysning om, til hvilken kurs et lån i ejendommen kunne indfries og ikke et for indklagede bindende tilbud om indfrielse til den oplyste kurs, hvorfor der ikke var indgået en bindende aftale om indfrielse til den oplyste kurs,
- at** klageren ikke i øvrigt kan støtte ret på hverken den fejlagtige telefoniske oplysning eller det afgivne fejlagtige tilbud, idet klageren indså, at der var tale om en erklæringsfejl, jf. herved aftalelovens § 32, stk. 1,
- at** hverken den afgivne kursoplysning eller det afgivne fejlagtige tilbud har virket bestemmende for klagerens handlemåde, jf. aftalelovens § 39, 2. pkt., hvorfor hverken kursoplysningen eller tilbudet heller ikke af denne grund er bindende for indklagede,
- at** klageren heller ikke ud fra en betragtning om skuffede forventninger kan tillægges en godtgørelse, idet skuffede forventninger efter fast praksis i Realkreditankenævnet ikke berettiger til godtgørelse,
- at** klageren ikke har lidt noget kurstab, idet kursen på hans lån igennem hele perioden lå mellem 98 og 100, og
- at** klageren ikke kan kræve erstatning for forsinkelse med indfrielsen, idet klageren ikke har godtgjort at have lidt et tab i den anledning.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har fremlagt en oversigt over handelskurser pr. 1. oktober 2008 på indklagedes fastforrentede 6 pct. obligation med afdragsfrihed.

Ifølge oplysninger fra Københavns Fondsbørs hjemmeside blev indklagedes fastforrentede 6 pct. obligationer med afdragsfrihed, årgang 2038 (kurs 1), og de obligationer, der lå til grund for klagerens garantilån (kurs 2), på udvalgte datoer i oktober 2008 noteret til følgende kurser:

Dato:	Kurs 1	Kurs 2
01.10.2008	95,300	102,000
02.10.2008	95,300	99,400
03.10.2008	95,300	99,400
06.10.2008	95,300	99,400
07.10.2008	95,300	99,400
08.10.2008	95,300	99,400
09.10.2008	95,300	99,400
10.10.2008	95,000	99,000

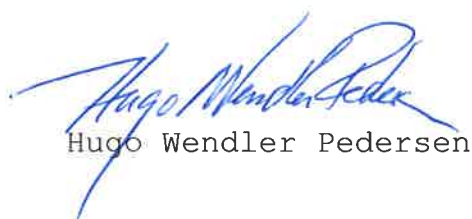
ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder det ikke bevist, at der ved klagerens telefoniske henvendelse til indklagede den 1. oktober 2008 er indgået en bindende aftale om indfrielse af klagerens lån hos indklagede til kurs 95,01. Nævnet finder videre, at det må have stået klageren klart ved modtagelsen af indklagedes indfrielsestilbud den 3. oktober 2008, at tilbuddet vedrørte et andet lån end klagerens. Klageren kan derfor ikke støtte ret på dette tilbud, jf. aftalelovens § 32, stk. 1.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen



/ Susanne Nielsen