

Indfrielsesbeløb

Klageren havde sin ejerlejlighed til salg, hvori der indestod et kortrentelån F3 på oprindelig 2.223.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Den 2. januar 2014 udarbejdede ejendomsmægleren en salgsprovenuberegning til klageren, hvori de kontante indfrielsesomkostninger til instituttet var anført med 2.243.689 kr. Klageren underskrev efterfølgende den 5. januar 2014 købsaftalen og henvendte sig den 7. januar til instituttet, idet han efter at have sat sin lejlighed til salg havde fået oplyst af instituttet, at han skulle betale i omegnen af 2.170.000 kr. i indfrielsesbeløb. Instituttet på sin side forklarede, at rådgiveren ikke havde kunnet oplyse indfrielseskursen, men at han havde taget udgangspunkt i obligationsrestgælden, som var 2.169.845 kr., samt at indfrielseskursen ville være over 100, hvis der skulle ske indfrielse før den næste rentetilpasningsperiode.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at lånet havde kunnet indfries med ca. 2.170.000 kr., og at instituttet derfor skulle tilbagebetale klageren beløb, som herudover var betalt. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det uhensigtsmæssigt, at der ikke kunne oplyses indfrielseskurser, da klageren henvendte sig til instituttet ultimo december 2013. Nævnet fandt det imidlertid ikke dokumenteret, at dette havde ført til et tab for klageren. Klageren havde således ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at instituttet havde givet ham en tilsikring af, at indfrielsesbeløbet ville være i størrelsesordenen 2.170.000 kr., svarende til lånets nominelle restgæld, plus minus et par tusinde kroner, at klageren havde disponeret i tillid til sådanne oplysninger, eller at klageren ville have handlet anderledes, hvis han havde kendt det rette indfrielsesbeløb. Det indgik i Nævnets vurdering heraf, at de korrekte oplysninger om indfrielsesbeløbet fremgik af salgsprovenuberegningen af 2. januar 2014 og således rent faktisk forelå, da klageren den 5. januar 2014 underskrev købsaftalen. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

K E N D E L S E

afsagt den 22. oktober 2014

JOURNAL NR. : 2014-01-01-016-D

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Indfrielsesbeløb.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. august 2014

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Per F. Møller

Morten B. Pedersen

Per Englyst (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde en ejerlejlighed, hvori der indestod et kortrentelån F3 på oprindelig 2.223.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Indklagede fremsendte i december 2013 følgende meddelelse til klageren om justering af kortrentelånet:

"Mindre justering af FlexLån®

Den 1. januar 2014 foretager vi en mindre rentetilpasning af dit FlexLån® F3K. Det betyder, at lånet i den nye periode får en

- Kontantlånsrente på 0,7376% p.a.
- Månedlig ydelse på 3.434,53 DKK
- Restløbetid på 26 år

Tallene gælder indtil næste minimale rentetilpasning den 1. januar 2015, hvor en mindre del af lånet igen rentetilpasses. På den vedlagte oversigt kan du se, hvor meget af lånet, der rentetilpasses nu.

Få flere oplysninger

En mindre del af dit FlexLån® bliver rentetilpasset hvert år. Det gør vi for at sikre, at der er balance mellem dine betalinger til os og den betaling, vi skal foretage til obligationsejeren. Hvis du har spørgsmål om, hvorfor det er nødvendigt, er du velkommen til at ringe til din afdeling i ...(banken)...

...

Kreditoplysninger

Obligationshovedstol	2.169.029,03 DKK
Kursværdi i hele DKK	2.223.000 DKK
Det samlede beløb, der skal betales resten af lånets løbetid	2.802.433 DKK

Ovennævnte oplysninger er beregnet ud fra et uændret renteniveau ved fremtidige rentetilpasninger ..."

Ejerlejligheden var under salg, og klageren rettede efter det oplyste ultimo december 2013 henvendelse til indklagede om indfrielse af lånet i forbindelse med det forestående salg. Særligt blev størrelsen af indfrielsesbeløbet angiveligt drøftet mellem klageren og en kunderådgiver hos indklagede.

Den 2. januar 2014 udarbejdede ejendomsmægleren en salgsprovenuberegning til klageren, hvori lånet til indklagede var anført som følger:

" ...

Udgifter:

Indfrielse af eksisterende lån, jf. pkt. 3.1.	2.243.689
---	-----------

...

3.1. Indfrielse af eksisterende lån mv.

Kreditor	Kontantlåns- restgæld	Obl./pantebrevs- restgæld	pr.	Anslået kurs/dato	Kontant indfri- elsesbeløb
...(Indklagede)...	2.223.000	2.169.029	01.01.2014	103,2600/30.12.2013	2.239.739
Evt. obligationsafdrag siden sidste kreditortermin					0

Indfrielsesgebyr og kurtage til pantebrevskreditorer	3.950
Omk. til sælgers pengeinst. ang. opsigelse og/eller indfrielse af indestående lån	0
*Differencerente ved straksindfrielse, max. (fradragsberettiget)	0

Indfrielser i alt. Overføres til side 1

2.243.689

..."

Købsaftalen blev den 3. januar 2014 underskrevet af køberne af ejerlejligheden, og den 5. januar 2014 blev købsaftalen underskrevet af klageren.

Klageren fremsendte den 7. januar 2014 en e-mail til indklagedes juridiske afdeling:

"Hej,

Jeg har d.d. talt med jeres klageansvarlig ifm. en rådgivning jeg har fået, som har endt ud i et direkte tab for mig på ca. 80.000 kr. Derfor sender jeg forløbet til jer, for videre behandling.

Jeg har sat min lejlighed til salg ...(adresse)...

28. dec 2013 kl. 0936, modtager jeg et opkald fra min ejendomsmægler som meddeler mig at der er kommet et bud på min lejlighed.

28. dec 2013 kl. 1002, ringer jeg til min bror for at konsultere ham om budet, hvorefter jeg tager hen til ham.

28 dec 2013 kl. 1040, ringer jeg så til ...(indklagede)... for at blive rådgivet om hvad jeg præcist skylder på mit (indklagede)... (hvad skal jeg betale når jeg sælger min lejlighed). Der fremgår nemlig 3 beløb på min netbanksoversigt (nemlig: 1) Obligationsrestgæld, 2) Kontantrestgæld og 3) omregnet kontantværdi). Jeg er usikker på hvad jeg skylder, og derfor bliver vi enige om at jeg ringer til ...(indklagede)... for at få afklaret hvad beløb det er jeg præcist skylder. Dette har jo afgørende betydning for min beslutning for et salg.

Her taler jeg så med rådgiver ...(kunderådgiveren hos indklagede)... i 11 min. som bekræfter at det jeg skal betale er et beløb som er omkring 2.170.000 kr. (plus/minus et par tusinder - og ikke i nærheden af noget er minder om 2.223.000 kr.), men det bliver først afklaret 6 JAN 2014 hvilket præcise beløb det måtte blive - men det ville være citat "i det leje, ikke meget mere eller mindre". Dette hører min storebror med på telefonen, og efter noget konsultering beslutter jeg mig for at sælge lejligheden i den gode tro, at jeg kun skylder ...(indklagede)... 2.170.000 kr.

05 jan 2014 underskriver jeg salget af lejlighed.

06 jan 2014 ringer jeg så til ...(indklagede)... for at danne mig et mere præcist indtryk af hvad mit lån er på, og her får jeg så chokerende at vide, at jeg skylder ca. 2.250.000 kr. - en forskel på ca. 80.000 kr. som jeg bestemt ikke finder i nærheden af det leje som skulle være 2.170.000 kr.

Hvad vil I nu gøre for at jeg ikke mister mine 80.000 kr. pga. den rådgivning? Glæder mig til at høre nærmere fra jer, snarest."

Indklagedes juridiske afdeling besvarede den 13. januar 2014 henvendelsen som følger:

"I forlængelse af din mail af 7. januar 2014 har jeg drøftet sagen med ...(kunderådgiveren)..."

Det fremgår af ...(rådgiverens)... notater, at I den 28. december 2013 har drøftet muligheden for indfrielse af ovenævnte lån i forbindelse med dit salg af lejligheden. Det fremgår også her, at ...(rådgiveren)... ikke kunne oplyse indfrielseskursen den 28. december på grund af minimalrentetilpasningen.

...(Rådgiveren)... oplyste i telefonsamtalen, at du skulle tage udgangspunkt i obligationsrestgælden og den gældende indfrielseskurs, som ...(rådgiveren)... dog ikke konkret kunne oplyse den 28. december. Obligationsrestgælden var 2.169.845,58 kr. pr. 31. december 2013.

...(Rådgiveren)... oplyste også i telefonsamtalen, at indfrielseskursen ville være over 100, hvis der skulle ske indfrielse af FlexLånet® før den næste rentetilpasning, som er den 31. december 2015.

Vi har således ikke tilkendegivet, at lånet kunne indfris til 2.170.000 kr. +/- et par tusinde kr., som det fremgår af din mail. Tværtimod har vi gjort opmærksom på, at obligationsrestgælden skulle indfris til gældende obligationskurs.

Endelig vil du også kunne se indfrielsesbeløbet af det salgsprovenu, som ejendomsmægleren har udarbejdet, da lejligheden blev sat til salg. Senest har ...(ejendomsmæglerfirmaer)... udarbejdet et salgsprovenu, hvoraf indfrielsesomkostningerne til lånet er beregnet til 2.243.689 kr. incl. omkostninger.

Da vi i forbindelse med din henvendelse den 28. december 2013 har oplyst, at du ved indfrielse af lånet skal tage udgangspunkt i obligationsrestgælden til gældende obligationskurs, mener vi ikke, at vores rådgivning har påført dig et tab på 80.000 kr. som ...(indklagede)... skal erstatte."

Efterfølgende indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at lånet har kunnet indfries med ca. 2.170.000 kr., og at indklagede derfor skal tilbagebetale klageren beløb, der herudover er betalt.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til sin e-mail af 7. januar 2014 til indklagede, hvori klagen er beskrevet.

Klageren er ikke enig i indklagede besvarelse heraf og har derfor brug for Ankenævnets hjælp.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at indklagedes rådgiver den 28. september 2013 blev kontaktet af klageren, der i forbindelse med salg af sin lejlighed ønskede at drøfte indfrielsen af sit realkreditlån af typen FlexLån® F3 med pant i lejligheden.

Indklagedes rådgiver oplyste, at klageren skulle tage udgangspunkt i obligationsrestgælden og den gældende indfrielseskurs, som rådgiveren imidlertid på grund af minimalrentetilpasning af lånet ikke kunne oplyse den 28. december.

Rådgiveren oplyste også i telefonsamtalen, at indfrielseskursen ville være over 100, hvis der skulle ske indfrielse af lånet før den næste rentetilpasning den 31. december 2015. Indklagede tilkendegav således ikke som påstået af klageren, at lånet kunne indfries til 2.170.000 +/- et par tusinde kroner. Tværtimod gjorde indklagede opmærksom på, at obligationsrestgælden skulle indfries til gældende obligationskurs.

Det forventede indfrielsesbeløb fremgik af det salgsprovenu, som ejendomsmægleren udarbejdede, da lejligheden blev sat til salg. I "Salgsprovenu" udarbejdet af ejendomsmægleren den 2. januar 2014 er indfrielsesomkostningerne således beregnet til 2.243.689 kr. incl. omkostninger.

Herefter underskrev klageren den 5. januar 2014 købsaftale vedrørende salget af lejligheden.

Den 6. januar 2014 ringede klageren til indklagede for at få oplyst indfrielsesbeløbet og fik her oplyst, at lånet kunne indfries til ca. 2.250.000 kr. (hvilket nogenlunde svarede til det, som var oplyst i "Salgsprovenu" af 2. januar 2014).

Den 7. januar 2014 fremsendte klageren en mail til indklagede, hvori han gjorde indsigelse mod indfrielsesbeløbet.

Den 13. januar 2014 svarede indklagedes klageansvarlige enhed på mailen fra klageren.

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

ANBRINGENDER:

Til støtte for påstanden gøres gældende:

at indklagede den 28. december 2013 oplyste over for klageren, at han ved indfrielse af sit realkreditlån skulle tage

udgangspunkt i obligationsrestgælden til gældende obligationskurs,

at klageren således er blevet korrekt rådgivet om indfrielse af sit realkreditlån i telefonen den 28. december 2013, og

at klageren i øvrigt ikke kan have haft berettigede forventninger om, at lånet kunne indfries til 2.170.000 kr. +/- et par tusinde kr.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder det uhensigtsmæssigt, at der ikke kunne oplyses indfrielseskurser, da klageren henvendte sig til indklagede ultimo december 2013.

Nævnet finder det imidlertid ikke dokumenteret, at dette har ført frem til et tab for klageren. Klageren har således ikke dokumenteret eller sandsynliggjort, at indklagede har givet ham en tilsikring af, at indfrielsesbeløbet ville være i størrelsesordenen 2.170.000 kr., svarende til lånets nominelle restgæld, plus minus et par tusinde kroner, at klageren har disponeret i tillid til sådanne oplysninger, eller at klageren ville have handlet anderledes, hvis han havde kendt det rette indfrielsesbeløb. Det indgår i Nævnets vurdering heraf, at de korrekte oplysninger om indfrielsesbeløbet fremgår af salgsprovenuberegningen af 2. januar 2014 og således rent faktisk forelå, da klageren den 5. januar 2014 underskrev købsaftalen.

Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen