
21405062

Ekspedition af låneomlægning. Prioritetsstilling.

Klageren havde i sin ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut, et prioritetslån til det koncernforbundne pengeinstitut og et ejerpantebrev, som var underpantsat til pengeinstitut 2. Realkreditinstituttet fremsendte i maj 2009 et tilbud til klageren vedrørende omlægning af realkreditlånet til et nyt lån med 1. prioritet. De andre lån i ejendommen var forudsat indfriet eller rykket for det nye lån. Omlægningslånet blev udbetalt på en garanti for tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger. Garantien blev stillet af det koncernforbundne pengeinstitut og efterfølgende forlænget. Det lykkedes ikke at opnå den af instituttet forudsatte prioritetsstilling. Klageren var utilfreds med, at prioritetsstillingen ikke var i overensstemmelse med tilbud og pantebrev for eurolånet, og indbragte i august 2013 en sag for Pengeinstitutankenævnet med påstand om, at det koncernforbundne pengeinstitut skulle retablere det indfrie realkreditlån som 1. prioritet i hendes hus, alternativt frigøre hende for hæftelsen for lånet og slette pantet. Klageren fik ikke medhold i klagen.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, principalt at instituttet skulle aflyse alle hæftelser i ejendommen, der ikke var tinglyst med den prioritetsstilling, som aftalegrundlaget tilsagde, subsidiært at klageren ikke havde en personlig hæftelse, der var anderledes end aftalegrundlaget tilsagde. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet ikke havde handlet ansvarspådragende over for klageren ved at forlænge garantien, idet det var sket i klagerens interesse. Prioritetsstillingen havde efter Nævnets opfattelse ingen betydning for klagerens hæftelse. Det var i overensstemmelse med vilkårene i lånetilbuddet klagerens ansvar, at den forudsatte prioritetsstilling blev opnået, og det var således klageren, der havde det økonomiske ansvar for de dispositioner, der var nødvendige for at opnå denne prioritetsstilling. Ved sin garantistillelse havde det koncernforbundne pengeinstitut over for realkreditinstituttet indestået for opfyldelse af disse betingelser. Det hørte ikke under Nævnets kompetence at udtale sig om, hvorvidt det koncernforbundne pengeinstitut i den forbindelse havde pådraget sig et rådgiveransvar over for klageren. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 27. januar 2015

JOURNAL NR. : 2014-01-05-062-D

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Ekspedition af låneomlægning.
Prioritetsstilling.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. december 2014

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:
Henrik Waaben (formand)
Bent Olufsen (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)
Søren Hoffmann Christiansen
Lars K. Madsen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom et lån på oprindelig 4.990.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut samt et prioritetslån til det koncernforbundne pengeinstitut på 550.000. kr. Klageren havde derudover et ejerpantebrev på 250.000 kr., som lå til sikkerhed for et engagement i pengeinstitut 2.

Indklagede fremsendte den 7. maj 2009 et lånetilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående realkreditlån til et kortrentelån F1 på 667.400 euro. Af lånetilbuddet fremgår blandt andet følgende:

"Prioritetsstilling

1. Prioritet: Nyt lån nr. 1 667.400 EUR

Andre lån eller hæftelser i ejendommen skal enten indfries eller rykke for nye lån

...

Følgende lån forudsættes indfriet:

Nr.	Kreditor	Obligations- restgæld	Renteprocent pr. år	Indfrielses- kurs	Indfrielses- metode	Kursværdi
1	...(Indklagede)...	4.889.091	6,0000	101,303	OBL.INDFRI- ELSE	4.952.796

...

Med dette lån har De mulighed for afdragsfrihed.

Afdragsfrihed kan kun opnås, når der er valgt en rentetilpasningsprofil med 100% rentetilpasning og fast løbetid på 30 år fra udbetalingstidspunktet, FlexLån® type F variant K.

Ønske om afdragsfrihed kræver altid accept af indklagede. Accept gives ved indgåelse af særskilt aftale om afdragsfrihed.

..."

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår det, at der er oprykkende panteret efter "Ingen".

Lånetilbuddet var vedlagt en aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"Ændring af aftalen

Det beløb, der ved rentetilpasning skal refinansieres, kan De refinansiere på anden måde end aftalt. Ændring af aftalen kan kun ske i forbindelse med en rentetilpasning og kræver, at De underskriver en ny aftale. Aftalen skal være ...(indklagede)... i hænde inden den 01.12. før rentetilpasningen."

Klageren indgik den 7. maj 2009 en aftale om finansiering og tinglysning med det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut. Af aftalen fremgår følgende:

"Her er en oversigt over, hvilke lån mv. aftalen indeholder, og hvordan de behandles i forbindelse med den nye finansiering af ejendommen. Der følger også flere informationer om aftalens øvrige indhold, for eksempel omkostninger, fuldmagter, sikkerhedsstillelse og garantier samt rådgivning.

Oversigt over, hvilke lån mv. aftalen omhandler

Det er aftalt, at følgende skal udbetales.

Låntype	Hovedstol	Valuta	Rente	Udbetalingsdato	Fastkursaftale
FlexLån @ Type F1K	667.400	EUR			nej

Det er aftalt, at følgende skal indfris.

Långiver	Hovedstol	Valuta	Rente	Indfrielsesdato	Fastkursaftale	Bemærkning
...(Indklagede)...	4.990.000	DKK	6,00		nej	

Det er aftalt, at følgende skal rykke,

Långiver	Hovedstol	Valuta	Bemærkning
Privat pantebrev	550.000	DKK	

Detaljer om de lån mv., aftalen omhandler

Her er de forskellige lån mv., som aftalen omhandler, beskrevet nærmere. Det gælder udbetaling og for eksempel indfrielse, rykning og aflysning.

Nye lån, der udbetales

Lån hos ...(indklagede)... udbetales først, når alle forbehold i lånetilbuddet fra den 07.05.2009 er opfyldt, eller der er stillet garanti for, at forbeholdene opfyldes.

Låntype	Hovedstol	Valuta	Rente	Løbetid	Antal terminer	Afdragsform
FlexLån@ Type F1K	667.400	EUR		30,00	12	Annuitet

Lånet udbetales hurtigst muligt på en garanti for tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger. De har fået oplyst, at der kan gå op til 8 bankdage, fra ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... har modtaget den underskrevne aftale, til lånet udbetales.

...

Nuværende lån mv., der skal indfries

Lån indfris samtidig med udbetalingen af det nye lån, medmindre der er aftalt andet mellem os og ...(det koncernforbundne pengeinstitut)...

Långiver	Låntype	Hovedstol	Valuta	Rente	Indfris pr.	Kontrolkode
...(Indklagede)...	Obligationslån	4.990.000	DKK	6,00		

...

Nuværende lån mv., der skal rykke

Det er en betingelse for udbetaling, at følgende rykker for det nye lån.

Långiver	Hovedstol	Valuta
Privat pantebrev	550.000	DKK

Långiver respekterer typisk ikke

- Differencerente ved indfrielse af realkreditlån

- Rente for perioden fra sidst betalte termin til indfrielsesdagen
- Eventuelt overskud ved omlægning.

Disse beløb skal derfor bruges til at nedbringe restgælden på pantebrevet med.

Særlige forhold

Ved udbetaling af det nye lån veksles provenuet straks til kroner og indsættes på *Køberkontoen/omprioriteringskontoen. Det er også aftalt, at et eventuelt overskud fra *køberkontoen/omprioriteringskontoen afregnes i kroner.

Ejerpantebrevet på 250.000,- kroner er hos

Bankens navn — ...(pengeinstitut 2)...

...

Vi giver ...(pengeinstituttet)... fuldmagt til at

- hjemtage det tilbudte lån
- modtage og kvittere for låneprovenuet modtage og kvittere for pantebreve, der skal indfries ifølge denne aftale
- disponere over eventuelle obligationer i depot
- opsigelse lån, der skal indfries på vores vegne
- få rykningstilsagn på lån hos panthavere, der skal have panteret efter det nye lån
- give panthaver transport i låneprovenuet efter ...(pengeinstituttets)... ret og notere transporten, hvis det er nødvendigt for at få pantebrevet til at rykke for det nye lån eller få det aflyst af tingbogen"

..."

Det koncernforbundne pengeinstitut var angiveligt i dialog med pengeinstitut 2 om vilkårene for rykning af pengeinstituts 2's engagement.

Den 28. september 2009 blev det tilbudte lån på 667.400 euro udbetalt på basis af en garanti for tinglyst pantebrev. Garantien blev stillet af det koncernforbundne pengeinstitut.

Ved ændring af refinansieringsprofilen på lånet påførte klageren ifølge det oplyste refinansieringsaftalen en tekst om, at hun forudsatte den oprindelige aftale om tinglysning som 1. prioritet overholdt, idet hun i modsat fald ikke ønskede at hæfte for lånet.

Som sagen er oplyst, lykkedes det ikke at opnå den af indklagede forudsatte prioritetsstilling, idet pengeinstitut 2 stillede som betingelse for rykning for det nye realkreditlån, at det koncernforbundne pengeinstitut stillede en garanti for, at beløb svarende til de ikke-betalte afdrag som følge af udnyttelse af muligheden for afdragsfrihed blev ekstraordinært afdraget på gælden til pengeinstitut 2. En sådan garanti blev ikke stillet af det koncernforbundne pengeinstitut. Efterfølgende blev et overskud ved låneomlægningen på ca. 82.000 kr. angiveligt anvendt til nedbringelse af realkreditlånet på 667.400 euro.

Klageren var utilfreds med, at prioritetsstillingen ikke var i overensstemmelse med tilbud og pantebrev for eurolånet, og indbragte i august 2013 en sag for Pengeinstitutankenævnet med

påstand om, at det koncernforbundne pengeinstitut skulle retablere det indfrieede realkreditlån som 1. prioritet i hendes hus, alternativt frigøre hende for hæftelsen for lånet og slette pantet.

Pengeinstitutankenævnet afsagde den 24. april 2014 kendelse:

"Ankenævnets bemærkninger

I 2009 optog klageren og hendes ægtefælle et realkreditlån, hvis provenu skulle anvendes til indfrielse af et eksisterende realkreditlån. Det fremgår af lånetilbud fra R, at det var en forudsætning for udbetaling af lånet, at det opnåede 1. prioritet i parrets ejendom.

Ankenævnet finder ikke, at det forhold, at lånet nu er tinglyst med en ringere prioritetsstilling end forudsat, kan føre til, at det ...(koncernforbundne pengeinstitut)... skal stille klageren således, at hun ikke hæfter for lånet. Klagerens tilføjelse af en tekst på en aftale med R om ny rentetilpasningstermin, kan ikke føre til et andet resultat.

Ankenævnet bemærker, at kreditor på realkreditlånet er R og ikke banken, hvorfor Ankenævnet ikke kan behandle spørgsmålet om eventuelle vilkår for udnyttelse af realkreditlånets mulighed for periodevis afdragsfrihed. Som sagen er oplyst, finder Ankenævnet det ikke godtgjort, at banken har begået fejl eller forsømmelser i forbindelse med, at klageren har anmodet om afdragsfrihed.

Ankenævnet finder det ikke godtgjort, at banken begik fejl eller forsømmelser i forbindelse med, at restprovenuet fra omprioriteringskontoen blev anvendt til nedbringelse af realkreditlånet.

...

Klageren får ikke medhold i klagen."

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, principalt at instituttet skal aflyse alle hæftelser i ejendommen, der ikke er tinglyst med den prioritetsstilling, som aftalegrundlaget tilsiger, subsidiært at klageren ikke har en personlig hæftelse, der er anderledes end aftalegrundlaget tilsiger.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at hun altid har ejet mindst halvdelen af sit hus. Lige pludselig - uden hendes viden eller accept - har

indklagede respektive det koncernforbundne pengeinstitut lavet om i rækkefølgen af tinglyste hæftelser og vil ikke respektere, at de har pligt til at korrigere dette, så aftalegrundlaget holdes intakt.

Det koncernforbundne pengeinstitut har blandt andet:

- Aftalt med klageren (skriftligt lånetilbud med hendes underskrift), at realkreditprioriteten skal være nummer 1 og efterfølgende flyttet realkreditlånet til en 5. eller 6. prioritet uden hendes godkendelse
- Ladet hende indbetale ca. 82.000 kr. på en 5. prioritet (som ekstraordinært afdrag) uden at informere hende om, at det koncernforbundne pengeinstitut havde flyttet realkreditprioriteten fra 1. prioriteten, hvilket er imod indklagedes egen rådgivningspligt
- Tilsidesat vilkårene ved en refinansiering af lånet, hvor indklagede højt og tydeligt gør opmærksom på, at lånets nye betingelser tager forrang for alle tidligere betingelser, og hvor hun lige så klart og tydeligt på de originale tinglysningspapirer anfører, at hun anser det som givet, at indklagede vil overholde den oprindelige aftale om tinglysning på 1. prioriteten, og at hun i modsat fald ikke ønsker at hæfte for lånet. Det koncernforbundne pengeinstitut mener øjensynligt, at prioritetsrækkefølgen ikke er en del af aftalegrundlaget.

Klageren mener, at den måde, hvorpå indklagede/det koncernforbundne pengeinstitut har håndteret sagen, er helt uacceptabel. Pengeinstitutankenævnet siger, at det ikke forstår, at der er forskel på en 1. prioritet og en 5. prioritet. Det må være, fordi Pengeinstitutankenævnet ikke forstår realkreditlovgivningen. Derfor har hun bedt om at få sagen afgjort i Realkreditankenævnet i stedet for.

Klageren vil gerne undgå en retssag, der koster penge, men på den anden side er hun heller ikke indstillet på blot at acceptere det koncernforbundne pengeinstituts besynderlige behandling af aftaleretten, der gør, at hendes grundlag for fortsat at betale på lånet ikke er stabilt.

Til indklagedes udtalelse har klageren følgende bemærkninger:
Så vidt klageren kan se, giver indklagede hende helt ret i alle hendes punkter ovenfor. Såfremt indklagede mod forventning ikke er enig heri, vil hun gerne vide det.

Når de lånebetingelser, som hun har skrevet under på, ikke længere er til stede grundet det koncernforbundne pengeinstituts

håndtering af sagen, kan hun ikke længere acceptere at hæfte for lånet. Som indklagede påpeger, er betingelserne stadig ikke opfyldt, hvilket er uacceptabelt.

Klageren anser det for en selvfølge, at indklagede på den baggrund aflyser hæftelsen i hendes hus og henvender sig til det koncernforbundne pengeinstitut for at få pengene betalt i form af den garanti, som det koncernforbundne pengeinstitut har stillet. Klageren vil i øvrigt gerne se den pågældende garanti stillet af det koncernforbundne pengeinstitut. Hvis hun kan få udbetalt garantisummen som følge af, at det koncernforbundne pengeinstitut har forårsaget fejlene, kan hun også derved foretage indfrielsen og stille indklagede neutralt.

Alternativt skal klageren anmode indklagede om at kommentere specifikt på sit eget ansvar, når det nu faktisk er således, at lånebetingelserne (aftalegrundlaget) ikke er opfyldt, og det ikke er klageren, som har kludret i tingene.

Klageren har meget svært ved at se, hvordan Pengeinstitutankenævnet skulle kunne udtale sig om noget, der har at gøre med et realkreditlån. Derfor er referencerne til, hvad Pengeinstitutankenævnet uretmæssigt skulle have udtalt, irrelevante.

Hun har kun skrevet under på, at hun udelukkende hæfter for et lån, såfremt at lånet står på 1. prioriteten. Dette er som nævnt oven i købet præciseret skriftligt og utvetydigt i forbindelse med refinansiering.

Hvis ikke aftalegrundlaget er korrekt, kan hun ikke hæfte på nogen måde. Hun betaler gerne tinglysnings-/aflysningsgebyret for at aflyse pantet uden videre betaling eller hæftelse, så hun kan få ryddet op i det rod, som der p.t. er i tingbogen. Ankenævnet anmodes om at tage stilling til, hvordan det kan ske.

Klageren opfatter situationen som parallel til en fejllleveret vaskemaskine, som man ikke kan få ombyttet.

Klageren savner en præcisering fra indklagede om, at afdragsfrihed, der er en tinglyst rettighed, kan lade sig gøre. Hun har flere gange bedt det koncernforbundne pengeinstitut om afdragsfrihed uden at få svar herpå. Hun vil derfor anmode om, at indklagede fremsender den blanket, hvor hun skal afkrydse "ja tak til afdragsfrihed", idet hun opfylder alle betingelser herfor. Hun har ikke brug for alle mulige bortforklaringer på, hvorfor det ikke er blevet etableret, selv om hun flere gange har bedt herom.

Slutteligt vil klageren gøre opmærksom på, at ovennævnte situation medfører, at der er låntyper, hun ikke kan gøre brug af i forbindelse med den forestående refinansiering, eksempelvis at gå fra euro til danske kroner, hvilket ellers altid er præciseret som en mulighed for indklagedes kunder. For at kunne dette skal hun have lavet et nyt pantebrev, og det kan hun ikke få, da lånet står på en tinglyst 7. plads. Hun er således låst i en situation, som hun ikke selv har haft indflydelse på. Hun er låst med en vare, hun ikke har skrevet under på og derfor ikke kan hæfte for.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren i foråret 2009 rettede henvendelse til det koncernforbundne pengeinstitut med henblik på omprioritering af hendes eksisterende realkreditlån hos indklagede med pant i den omhandlede ejendom.

Den 7. maj 2009 fremsendte det koncernforbundne pengeinstitut lånedokumenterne vedrørende omlægning til rentetilpasningslån F1K med en hovedstol på 667.400 EUR og mulighed for afdragsfrihed. Af lånetilbuddet fremgik det, at det tilbudte lån var betinget af, at indklagede fik lyst anmærkningsfrit pantebrev med 1. prioritet i ejendommen. Det var altså klageren selv, der som udgangspunkt skulle sørge for, at betingelsen om tinglyst pantebrev med 1. prioritet i ejendommen blev opfyldt - ikke indklagede.

Lånet kunne dog udbetales, inden betingelsen var opfyldt, mod en garanti for, at pantebrevet senere blev lyst på 1. prioriteten uden retsanmærkninger. Den garanti blev stillet af pengeinstitutttet.

Klagerne indgik samtidig en "Aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed" med det koncernforbundne pengeinstitut. Af aftalen fremgår det, at pengeinstitutttet gives fuldmagt til at gennemføre låneomlægningen, og at udbetalingen skal gennemføres, når forbeholdene i indklagedes lånetilbud er opfyldt, eller der er stillet garanti herfor.

Det vil sige, at klageren indgik aftale med pengeinstitutttet om at håndtere omprioriteringssagen og forbeholdene i sagen, herunder opnå rykningstilsagn på lån, der skulle have panteret efter det nye lån, samt aftale om, at pengeinstitutttet skulle stille garanti over for indklagede indtil forbeholdene blev opfyldt.

Det skal her understreges, at garantien er stillet over for indklagede, og at klageren af den årsag naturligvis ikke kan få pengene udbetalt til sig selv.

Da det i august 2013 stadig ikke var lykkedes at få forbeholdene på plads, indbragte klagerne en sag for Pengeinstitutankenævnet vedrørende prioritetsstillingen i ejendommen. Pengeinstitutankenævnet gav ikke klagerne medhold i klagen, hvorefter sagen blev indbragt for Realkreditankenævnet. Sagen har ikke tidligere været forelagt indklagedes klageinstans/juridiske afdeling.

De fleste punkter, som klageren nævner i sin fremstilling, vedrører klagerens aftale med pengeinstitutttet, og disse punkter har Pengeinstitutankenævnet allerede taget stilling til i sin kendelse af 24. april 2014.

Nærværende sag vedrører forholdet mellem klageren og indklagede. Realkreditankenævnet har ikke kompetence til at behandle spørgsmål, som er henlagt til og behandlet af Pengeinstitutankenævnet, jf. Realkreditankenævnets vedtægter § 4.

Eneste punkt i klagerens aktuelle klage, som Pengeinstitutankenævnet ikke har taget stilling til, er spørgsmålet om muligheden for afdragsfrihed. Muligheden for afdragsfrihed fremgår af lånetilbuddet, herunder at en sådan kræver accept fra indklagede samt indgåelse af en særskilt aftale. Klageren og indklagede har ikke indgået særskilt aftale om afdragsfrihed, så på nuværende tidspunkt er der ikke nogen aftale om afdragsfrihed på lånet.

ANBRINGENDER:

Til støtte for påstanden gøres gældende,

- at det udtrykkeligt fremgår af lånetilbuddet, at realkreditlånet kun kan udbetales, såfremt der er tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger, eller der er stillet en garanti herfor,
- at klageren indgik aftale med pengeinstitutttet om, at pengeinstitutttet skulle håndtere omprioriteringssagen og forbeholdene i sagen, herunder opnå rykningstilsagn på lån, der skulle have panteret efter det nye lån,
- at det udtrykkelig fremgår af lånetilbuddet, at der er andre lån eller hæftelser i ejendommen, der enten skal rykke eller indfries, for at realkreditpantebrevet kan opnå 1. prioritet i ejendommen uden retsanmærkninger,
- at klagerne således er gjort udtrykkelig opmærksom på forudsætningerne for, at pantebrevet kan lyses som 1. prioritet i ejendommen,

- at realkreditlånet er udbetalt mod en garanti fra pengeinstituttet for tinglyst pantebrev uden præjudicerende retsanmærkninger i overensstemmelse med lov om realkreditlån og realkreditobligationer, § 8, stk. 1,
- at forudsætningerne for udbetaling af lånet uden garanti fortsat ikke er opfyldt,
- at det således fortsat ikke er muligt, at pantebrevet bliver tinglyst som 1. prioritet i ejendommen uden retsanmærkninger,
- at Realkreditankenævnet ikke har kompetence til at behandle spørgsmål, der er henlagt til og behandlet af Pengeinstitutankenævnet, jf. Realkreditankenævnets vedtægter § 4,
- at indklagede ikke har begået ansvarspådragende fejl eller forsømmelser i sagen, og
- at klageren og indklagede ikke har indgået aftale om afdragsfrihed.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 850 af 25. juni 2014, indeholder i § 8, stk. 1 og 2, følgende bestemmelser:

"§ 8. Når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån, selv om pantebrevet er behæftet med præjudicerende retsanmærkninger, såfremt der stilles sikkerhed for, at disse slettes.

Stk. 2. Når betingelserne for at udbetale lånet i øvrigt er opfyldt, kan der ydes lån uden registreret pantebrev, såfremt der stilles sikkerhed for fremkomst af registreret pantebrev."

Bekendtgørelse nr. 1035 af 1. september 2010 om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v. indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"Kapitel 3

Særligt dækkede realkreditobligationer

Sikkerhedsstillelse

§ 13. For lån ydet inden realkreditinstituttet har modtaget endeligt tinglyst pantebrev uden præjudicerende retsanmærkninger, skal den stillede sikkerhed garantere for lånets indfrielse og omkostninger i forbindelse hermed, herunder for eventuelle restancer, hvis den forudsatte pantsikkerhed ikke opnås, jf. dog stk. 5.

...

Stk. 5. For lån ydet på grundlag af pantebrev som er anmeldt til tinglysning, jf. § 2, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. skal den stillede sikkerhed garantere for lånets indfrielse og omkostningerne i forbindelse hermed, herunder for eventuelle restancer, hvis pantebrevet ikke bliver endeligt tinglyst med den forudsatte prioritetsstilling.

...

Frist og indfrielse

§ 20. Realkreditinstituttet skal kræve lånet indfriet, hvis låntager ikke har opnået tinglyst adkomst til ejendommen, eller hvis instituttet ikke har modtaget endeligt tinglyst pantebrev uden præjudicerende retsanmærkninger senest 1 år efter udbetalingen af lånet.

...

Stk. 4. De i stk. 1-3 nævnte frister kan undtagelsesvis forlænges, hvis fristoverskridelsen hverken skyldes låntager eller realkreditinstituttet. Dokumentation herfor skal opbevares i lånesagen.

..."

På forespørgsel fra Nævnsekretariatet om tinglysningsgarantien har indklagede den 8. december 2014 oplyst følgende:

"Jeg har undersøgt sagen om forløbet inden vi modtog klagen her i juridisk afdeling. Rådgiverne har gentagne gange forlænget garantien, da endeligt tinglyst pantebrev afventede en løsning vedrørende rykning af det efterstående ejerpantebrev med underpant til ...(pengeinstitut 2)... ...(Det koncernforbundne pengeinstitut og pengeinstitut 2)... var i dialog om en løsning fra 2009-2011.

Efterfølgende blev garantien forlænget som følge af klagers indbringelse af sagsforløbet for pengeinstitutankenævnet i 2012 og senere igen i 2013.

Da vi så modtog sagen her i ...(indklagedes)... juridiske afdeling synes vi ikke, at det under ankenævns sagen var fair overfor klager/kunden, at gøre garantien gældende og dermed ændre klagerens retsstilling, men det vil naturligvis ske når ankenævnet har afsagt sin kendelse og såfremt det ikke er lykkedes at finde en løsning inden da.

Kort sagt har ...(indklagede)... forlænget bankgarantien så længe det har været uafklaret om sagen kunne falde på plads på en for alle tilfredsstillende måde enten ved forhandlingen med ...(pengeinstitut 2)... eller i forbindelse med sagerne i henholdsvis Pengeinstitutankenævnet eller Realkreditankenævnet.

..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Med hensyn til forlængelsen af garantien finder Nævnet ikke grundlag for at fastslå, at indklagede derved har handlet ansvarspådragende over for klageren. Nævnet bemærker herved, at forlængelsen af garantien er sket i klagerens interesse.

Prioritetsstillingen har efter Nævnets opfattelse ingen betydning for klagerens hæftelse. Det er i overensstemmelse med vilkårene i

lånetilbuddet af 7. maj 2009 klagerens ansvar, at den forudsatte prioritetsstilling opnås, og det er således klageren, der har det økonomiske ansvar for de dispositioner, der er nødvendige for at opnå denne prioritetsstilling. Ved sin garantistillelse har det koncernforbundne pengeinstitut over for indklagede indestået for opfyldelse af disse betingelser. Det hører ikke under Nævnets kompetence af udtale sig om, hvorvidt det koncernforbundne pengeinstitut i den forbindelse har pådraget sig et rådgiveransvar over for klageren.

Med hensyn til afdragsfrihed opfordrer Nævnet klageren til at rette henvendelse til indklagede herom, idet Nævnet bemærker, at indklagede ikke er forpligtet til at bevilge klageren afdragsfrihed.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen