



REALKREDITANKENÆVNET

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

afsagt den 22. december 1994

**JOURNAL NR:** 1994-08-086-N

**KLAGER:**

**INSTITUT:** Nykredit A/S

**KLAGEEMNE:** Ekspeditionstid/lånetilbud

**EJENDOMMEN:**

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 13. december 1994

**SAGSBEHANDLER:** Fuldmægtig Martin Jarløv

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

Hugo Wendler Pedersen (formand)  
Kirsten Nielsen  
Søren Stagis  
Harry Nielsen  
Per Nykjær



### **SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:**

Klagerne ejer en ejendom, der blandt andet var belånt med et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Den 26. januar 1994 fremsendte klagerens pengeinstitut på vegne af klagerne en ansøgning til indklagede om låneomlægning. Af låneansøgningen fremgår det, at klagerne ønskede et nyt kontantlån med uændret restløbetid.

Den 31. januar 1994 bekræftede indklagede over for klagerens pengeinstitut, at klagerens indestående lån var opsagt til indfrielse pr. den 1. juli 1994. Det fremgår af bekræftelsen, at der inden den 30. juni 1994 skulle indbetales 923.631,91 kr., inklusive et gebyr på 200 kr.

Indklagede udarbejdede den 4. februar 1994 et lånetilbud på et 22-årigt kontantlån på 1.001.000 kr. baseret på salg af 5 pct. obligationer. Ud fra den gældende kurs på 83,80 på tilbudstidspunktet ville den årlige kontantlånsrente ifølge lånetilbudet andrage 7,0428 pct., og der skulle sælges obligationer for 1.194.511 kr. Dette tilbud blev imidlertid aldrig fremsendt til klagerens pengeinstitut.

Den 20. maj 1994 kontaktede pengeinstituttet indklagede og rykkede for fremsendelse af tilbud og pantebrev. Indklagede udarbejdede samme dag et lånetilbud på 991.000 kr. som 22-årigt kontantlån baseret på salg af 6 pct. obligationer. Ud fra den dagældende kurs på 82,65 ville den årlige kontantlånsrente ifølge lånetilbudet andrage 8,3160 pct., og der skulle sælges obligationer for 1.199.033 kr.

Pengeinstituttet fremsendte den 30. juni 1994 indfrielsesbeløbet på 923.631,91 kr. for det indestående lån til indklagede. Indklagede fremsendte den 11. juli 1994 indfrielsesafregning til klagerens pengeinstitut.

Klagerne henvendte sig efterfølgende til Realkreditankenævnet, idet de fandt, at indklagede måtte være ansvarlig for det kurstab, som de forventede at måtte lide som følge af den lange ekspeditionstid, idet kurserne i den mellemliggende periode var faldet. Det endelige tab ville dog først kunne opgøres, når det nye lån blev udbetalt.

Den 23. september 1994 bekræftede indklagede over for klagerne, at instituttet havde noteret, at der den 29. september 1994 var indgået en kurskontrakt mellem klagerne og deres pengeinstitut. Af kurskontrakten fremgår blandt andet følgende:

"Vi bekræfter at have noteret følgende Kurskontrakt pr. 29.09.1994 indgået mellem Dem og ...(pengeinstitut)..."



Annuitets-kontantlån	991.000 kr.	Afdragstid 22 år.
afd C.	9,00 % årgang 2026	1.091.409,69 kr.
Fondskode 0972703	Kurs 90,8000	
Køberkurs på aftaletidspunktet	91,6500	

Den aftalte kurs svarer til en årlig rente på 10,3124 %"

Det nye lån blev efterfølgende udbetalt i overensstemmelse med den indgåede kurskontrakt mellem klagerne og deres pengeinstitut.

#### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet har begået en ansvarspådragende fejl ved først at fremsende lånetilbud den 20. maj 1994, og at instituttet som følge heraf skal stille dem, som om det nye lån var blevet udbetalt i overensstemmelse med lånetilbudet af 4. februar 1994.

Indklagede påstår frifindelse.

#### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Klagerne anfører, at sagen drejer sig om smøl fra indklagedes side i forbindelse med omlægning af et kontantlån.

I starten af januar 1994 henvendte de sig til deres pengeinstitut for at få gennemført en låneomlægning. I forvejen havde de undersøgt markedet og fundet ud af, at det ville kunne betale sig for dem at få lagt deres kontantlån om.

Pengeinstituttet skulle sørge for at opsige det gamle lån og få optaget et nyt. De hørte ikke fra pengeinstituttet før den 31. maj 1994, hvor deres pengeinstitutrådgiver ringede og fortalte, at han først havde fået lånetilbudet hjem på det tidspunkt. Da pengeinstitutrådgiveren ikke havde hørt fra indklagede i lang tid, havde han selv kontaktet instituttet og fået at vide, at sagen uheldigvis var blevet glemt i en sagsmappe.

Med til historien hører, at indklagede over for dem telefonisk har oplyst, at lånetilbudet var blevet sendt til en medarbejder i pengeinstituttet den 4. februar 1994. Pengeinstituttet har siden fortalt dem, at dette ikke kan være tilfældet, da den pågældende medarbejder først kom til afdelingen den 1. maj 1994.



Det betyder imidlertid, at indklagede faktisk havde lånetilbudet klar, således at lånet kunne have været hjemtaget allereede midt i februar 1994. Dette fremgår også af indklagedes udtalelse til Ankenævnet, idet instituttet har haft et lånetilbud liggende klar fra den 4. februar 1994 uden at fremsende dette.

Efter at have gennemført omlægningen har de opgjort deres tab som følge af indklagedes forglemmelse på følgende måde:

Lånetilbud af 4. februar, årlig ydelse:	96.717,00	kr.
Omlægning af 23. september, årlig ydelse:	121.184,00	kr.
Difference pr. år:	24.467,00	kr.
Samlet merudgift over 22 år:	538.274,00	kr.

Da de ikke er bekendt med retspraksis på dette område, kan de ikke vurdere, hvorvidt pengeinstituttet har et medansvar, men de mener ud fra ovenstående, at indklagede i alle tilfælde har det primære ansvar. På basis af det foranstående ønsker de, at indklagede godtgør dem dette tab, gerne ved at tilbyde at sælge obligationer til den rente, der var gældende på det tidspunkt, hvor de kunne have haft hjemtaget lånet.

#### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Det fremgår af sagen, at klagerne efter drøftelser med deres pengeinstitut i januar måned 1994 besluttede at omlægge deres lån hos indklagede med obligationsrestgæld på 930.157 kr., nominel rente 10 pct. p.a. Pengeinstituttet anmodede derfor den 26. januar 1994 indklagede om et lånetilbud. Indklagede udarbejdede den 4. februar 1994 et lånetilbud, som imidlertid ikke blev afsendt.

Først den 20. maj 1994 kontaktede pengeinstituttet indklagede og gjorde opmærksom på, at tilbud og pantebrev ikke var modtaget. Indklagede udarbejdede herefter straks et nyt tilbud og pantebrev, der afsendtes samme dag.

Klagerne anfører, at indklagede på forespørgsel telefonisk har oplyst, at det oprindelige tilbud var afsendt til pengeinstituttet den 4. februar 1994. Klagerne har ikke oplyst, hvornår denne telefonsamtale har fundet sted. For den lånesagsmedarbejder, der i givet fald har skullet besvare en sådan henvendelse og derfor har søgt oplysninger om sagen ved opslag på



sin skærmterminal, ville sagen på grundlag af de EDB-registrerede data fremstå, som om tilbudet var afsendt.

Indklagede afviser at have begået en ansvarspådragende fejl i sagen og skal i den forbindelse påpege, at klagerne har været repræsenteret ved en professionel rådgiver, der imidlertid først efter ca. 3½ måneds forløb kontaktede indklagede og gjorde opmærksom på, at indklagede ikke havde reageret på pengeinstituttets anmodning om et lånetilbud.

Pengeinstituttet behandler dagligt sager, der omfatter om-lægning af lån hos indklagede, og er bekendt med den aktuelle sagsbehandlingstid hos indklagede. Indklagede gør således gældende, at pengeinstituttet på et langt tidligere tidspunkt burde have fulgt op på sin skriftlige henvendelse til indklagede, og at det ikke kan komme indklagede til skade, at dette ikke er sket.

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

Indklagede har på forespørgsel fra Nævnssekretariatet telefonisk oplyst, at det ved tilbud om kontantlån er muligt for låntagerne i forbindelse med udbetaling at vælge at få lånet udbetalt på grundlag af obligationer med en anden renteprocent, end den i tilbudet angivne.

Ved afgivelse af lånetilbudet den 20. maj 1994 blev kurser pr. 19. maj 1994 til grund. Kursen på de aktuelle 5 pct. obligationer var 75,00 pr. den 19. maj 1994.

#### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Nævnet finder, at klagerne ved en ansvarspådragende fejl hos indklagede er blevet afskåret fra at omlægge deres lån på grundlag af lånetilbudet af 4. februar 1994.

Nævnet finder videre, at det i en situation som den foreliggende har påhvilet klagerne eller deres pengeinstitut inden rimelig tid ved henvendelse til indklagede at søge afklaret, hvorfor kontakten mellem indklagede og klagerens pengeinstitut i januar 1994 ikke blev fulgt op af et lånetilbud. Ved en sådan henvendelse ville fejlen hos indklagede være blevet opdaget, og lånesagen kunne have været gennemført på et væsentligt tidligere tidspunkt end den 20. maj 1994, da klagerens pengeinstitut rettede henvendelse til indklagede, og det må som overvejende sandsynligt lægges til grund, at den også ville være blevet gennemført inden dette tidspunkt. Det er imidlertid ikke muligt for Nævnet præcist at tidsfæste lånetidspunktet for det tilfælde, at lånetilbudet af 4. februar 1994 var blevet fremsendt,



eller lånetidspunktet for det tilfælde, at klagerne eller deres pengeinstitut havde opfyldt den ovenfor angivne tabsbegrænsningspligt. Nævnet er derfor henvist til at fastsætte klagernes erstatningsberettigede tab skønmæssigt og finder, at dette passende kan fastsættes til 50.000 kr.

Som følge heraf

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

Nykredit A/S tilpligtes at betale klagerne en skønmæssigt fastsat erstatning på 50.000 kr.

Hugo Wendler Pedersen  
Formand

/

Susanne Nielsen  
Sekretariatschef