



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 28. november 1994

JOURNAL NR: 1994-08-089-K

KLAGER:

INSTITUT: Danske Kredit Realkreditaktieselskab

KLAGEEMNE: Ekspeditions- og beregningsfejl ved låneomlægning

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 22. november 1994

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Søren Geckler

Peter Møgelvang-Hansen

Flemming Borreskov

Torben Gjede



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, hvori der oprindelig indestod 3 realkreditlån samt 2 private pantebreve. Ingen af realkreditlånene var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Klagerens pengeinstitut, med hvilket indklagede er koncernforbundet, og som har specialfuldmagt til at foretage ekspedition af realkreditlån på vegne af indklagede, fremsendte den 15. september 1993 en beregning af omlægning af 2 af realkreditlånene samt de to private pantebreve. Af omlægningsberegningen fremgår blandt andet følgende:

"I fortsættelse af vore drøftelser har banken foretaget en beregning af konsekvenserne ved en ændret prioritering af Deres ejendom.

En omlægning hvori indgår følgende ny ... (indklagede) ... lån:

10,0 årigt kontant annuitetslån,

vil indebære en årlig ydelse på i alt:	Kr.	96.050,52
--	-----	-----------

Ydelsen på Deres bestående prioriteter er oplyst at andrage:	Kr.	104.777,20
--	-----	------------

Omlægningen vil således resultere i en reduktion i den årlige ydelse på:	Kr.	8.726,68
--	-----	----------

Banken anslår reduktionen i nettoydelsen til det første år efter skat at andrage:	Kr.	-96,43
---	-----	--------

Der gøres opmærksom på, at den beregnede reduktion skyldes, at den foreslåede prioritering har en lavere rentesats end den bestående.

Herudover har den foreslåede finansiering en længere løbetid end Deres bestående prioritering, hvilket kan betyde en yderligere reduktion i ydelsen.

De samlede ydelser på den nye, foreslåede prioritering anslås at andrage ca.:	Kr.	793.848,41
---	-----	------------

På Deres bestående gæld resterer samlede ydelser, indtil lånene er endeligt afviklet på i alt:	Kr.	871.907,45
--	-----	------------

Der er i alt en positiv (negativ) difference på:	Kr.	78.059,04
--	-----	-----------

Der vedlægges en mere detaljeret oversigt over beregningsresultatet. Banken ser frem til en samtale om evt. omlægning af Deres prioritetslån.

.... Anvendt til indfrielse	Kr.	480.908
--------------------------------	-----	---------

...

FORUDSÆTNINGER

- 1) Beregningen er vejledende og foretaget på grundlag af de oplysninger, banken har modtaget fra Dem..."



Den 9. november 1993 fremsendte pengeinstituttet på vegne indklagede et lånetilbud vedrørende et 10-årigt kontantlån på 500.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"(indklagede) lån - 10-årigt KONTANTANNUITETSLÅN kr. 500.000,00

- LÅNTAGERS STIFTELSESOMKOSTNINGER:

Ekspeditionsgebyr	kr.	1.000,00	
Stiftelsesprovision	kr.	5.000,00	
Kurtage	kr.	750,00	
Kurstab	kr.	0,00	
Overførselsgebyr	kr.	0,00	
Stempel	kr.	3.776,00	
Tinglysningsafgift	kr.	700,00	kr. -11.226,00

Beregnet låneprovenu kr. 488.774,00

Forudsætninger:

Udbetalings- dato	Kurs pr. 15.12.1993	Lånerente pr. 15.12.1993	Løbende administra- tionsprovision
15.12.1993	100,00000	7,42608%	0,58193%

De bagvedliggende obligationers vægtede kurs : 93,78838

...

Lånetilbudet er afgivet med følgende forbehold:

...

at lånerente og ydelse er beregnet ud fra beregningstidspunktets kurs på ... (indklagede) ... obligationer og den anførte udbetalingsdato. Da der løbende kan ske kursændringer, kan der ligeledes ske ændringer af lånerente og ydelse. Renten kan til enhver tid fastlåses, ved at der indgås en fastrenteaftale..."

Klageren underskrev den 10. december 1993 en afregningsaftale med pengeinstituttet på vegne af indklagede, og det tilbudte lån blev udbetalt pr. 15. december 1993. Af låneafregningen fremgår blandt andet følgende:

"(indklagede) lån - 10-årigt Kontantannuitetslån kr. 500.000,00

Obligationsspecifikation:

kr. 522.219,63 100,00% Annuitet kurs 95,74516 kr. 500.000,02
6% udløb 2006

Heraf er følgende obligationer aftalt solgt:

Endelig vejet kurs 100,0000 kr. 500.000,00

- STIFTELSESOMKOSTNINGER:

Ekspeditionsgebyr	kr.	1.000,00	
Stiftelsesprovision 1,00000%	kr.	5.000,00	
Kurtage 0,15000%	kr.	750,00	
Kurstab jf. ovenfor	kr.	0,00	
Overførselsgebyr	kr.	0,00	
Stempel - evt. refusion	kr.	3.711,00	
Gebyr for fastrenteaftale.	kr.	0,00	
Tinglysningsafgift	kr.	700,00	kr. -11.161,00

Beløbet vil pr. 15.12.1993 blive afregnet gennem ... (pengeinstituttet)...

kr. 488.839,00"



Det ene af de private pantebreve med en restgæld på 69.217,42 kr. blev indfriet pr. 27. december 1993 til kurs 137, svarende til et indfrielsesbeløb på 94.827,87 kr. med tillæg af rente på 492,21 kr. - ialt 95.320,08 kr. Det andet private pantebrev med en restgæld på 151.421,92 kr. blev indfriet pr. 27. december 1993 til kurs 115,93. Indfrielsesbeløbet udgjorde 175.543,43 kr. med tillæg af rente på 824,41 kr. -i alt 176.367,84 kr.

De to realkreditlån blev indfriet den 3. januar 1994 med henholdsvis 142.756,25 kr. og 95.519,10 kr. Indfrielsesbeløbene indeholdt differencerente fra indfrielsestidspunktet til 1. juli 1994 med i alt 5.577,90 kr., ydelse med i alt 665,61 kr. samt gebyrer med i alt 800 kr.

Den 1. marts 1994 modtog klageren via BetalingsService en opkrævning på morarente på 311,56 kr. vedrørende de indfrieede realkreditlån.

Klageren rettede den 23. april 1994 henvendelse til pengeinstituttet med en række spørgsmål til forløbet af omprioriteringen. Klageren rejste blandt andet spørgsmål om indfrielsen af et af de private pantebreve, idet han henviste til, at lånet ikke var indfriet til kurs 100 som aftalt.

Pengeinstituttet redegjorde den 6. juni 1994 for forløbet af omprioriteringssagen. Pengeinstituttet erkendte, at den benyttede indfrielsesmetode på det ene private pantebrev ikke havde været den billigste løsning for klageren, hvorfor pengeinstituttet var indstillet på at godtgøre klageren det for meget betalte beløb, som pengeinstituttet havde udregnet til 9.490,48 kr. Pengeinstituttet tilkendegav samtidig at ville dække den opkrævede morarente vedrørende det ene af de indfrieede realkreditlån, hvilket svarede til en samlet erstatning på ca. 10.000 kr. Da der på klagerens omprioriteringskonto var en negativ saldo på i alt ca. 26.000 kr., tilbød pengeinstituttet - ud over erstatningen på ca. 10.000 kr. - klageren en forhøjelse af det nye lån med 16.000 kr., så omprioriteringssagen kunne afsluttes.

Klageren fandt ikke løsningen tilfredsstillende og rettede derfor skriftlig henvendelse direkte til indklagede. Under henvisning til de ukorrekte beregninger og den fejlagtige indfrielse opgjorde klageren sit samlede tab til 35.094 kr.

Ved brev af 11. juli 1994 meddelte indklagede klageren, at man var enig i den stillingtagen, som pengeinstituttet havde meddelt klageren i brevet af 6. juni 1994, herunder den foreslåede forhøjelse af lånet til indklagede med 16.000 kr.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.



PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet er erstatningsansvarlig for det tab, som klageren har lidt som følge af, at indklagede har fremsendt ukorrekte beregninger og har anvendt en forkert indfrielsesmetode for et af de private pantebreve.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han før forfald af juni 1993 terminen henvendte sig til pengeinstituttet med henblik på en omprioritering i umiddelbar fortsættelse af betalingen af terminerne i december 1993.

Det ene private pantebrev skulle indfries ved betaling af renten for 3 terminer og resthovedstolen pr. december 1993, mens det ene af de indestående realkreditlån ikke skulle indfries. Omprioriteringen skulle ikke give noget større provenu, men helst være udgiftsneutral. Desværre var den første beregning ikke helt i overensstemmelse med det aftalte. Den er desværre destrueret, da den ikke havde værdi.

Trods mange rykkere fik han først en acceptabel beregning den 15. september 1993, og ved et møde med pengeinstituttet samme dag fik han på forespørgsel oplyst, at man havde lagt sig på den sikre side ved beregningen af indfriessummen. Det blev så aftalt, at boligen skulle vurderes, og såfremt alt var i orden, skulle sagen bare køre som aftalt.

Vurderingen trak ud, og han rykkede mange gange, men da tidsfristen ikke var alarmerende, slog han sig til ro, især når han hver gang fik udtalt garanti for, at man havde lagt sig på den sikre side. Ved en samtale den 9. november 1993 (møde om modtaget lånetilbud og udlevering af skøde), og igen den 11. december 1993 (ved tilladelse til hjemtagelse af lån) blev der udtalt garanti for, at alt var som anført i beregningen af 15. september 1993.

Her stoppede så overensstemmelsen med det sagte/tilbudte og virkeligheden. Lånene blev ikke indfriet til det aftalte tidspunkt. Oplysninger om, hvad der var sket i sagen, var svære at få fremskaffet. Da dette endelig skete, så var omkostningerne steget og derudover tillagt 2.100 kr. i ekspeditionsgebyr. Realkreditlånene var ikke opsagt, selv om der havde været tid nok til opsigelse inden for fristen. Det ene private pantebrev var indfriet til kurs 137 stik imod aftalen, hvorved han



mistede rentefradraget for de ekstraordinære renter. Det andet private pantebrev holdt heller ikke det beregnede, selv om man utallige gange havde garanteret dette.

Kontantlånsfradraget på realkreditlånene var pludselig blevet til kun ét fradrag. Der var pålagt morarenter for det ene realkreditlån, da dette ikke var betalt til tiden. Det lovede lille provenu var borte, og han skyldte pludselig et større beløb plus renter.

Han har forsøgt at vinde forståelse for de mange fejl, og for at de alene skyldes en inkompetent sagsbehandling. Indklagede tilbød i første omgang at holde ham skadesløs for et aldrig oplyst ekspeditionsgebyr på 2.100 kr., for forskellen af summen mellem den aftalte og den reelle indfrielse af det ene private pantebrev og for de påløbne morarenter samt tilbudt, at restsummen ville kunne dækkes ind ved forøgelse af det optagne lån.

Ifølge konsekvensberegningen af 15. september 1993 kunne han forvente et provenu på forskellen mellem det optagne låns hovedstol med fradrag af stiftelsesomkostninger m.m. og indfrielsesbeløbet på 480.908 kr., ialt 7.866 kr. Dette provenu mener han at kunne gøre krav på.

Såfremt det ene private pantebrev var blevet indfriet som aftalt ville han have fået et rentefradrag på de renter, der af panthaveren blev forlangt for at frigøre lånet til opsigelse. Skattefradragsværdien af renterne 16.612,00 kr. beløber sig til 11.163,00 kr.

Det økonomiske tab, som han har lidt, og som han ønsker at gøre gældende er:

Manglende provenu	7.866,00 kr.
Forhøjelse af lånet	12.243,26 kr.
Mistet rentefradrag	11.163,00 kr.

I alt	31.272,26 kr.
-------	---------------

Efterfølgende har han fået tilsagn fra indklagede om dækning af rentefradragstabet på renterne af det ene private pantebrev, såfremt han kunne bevise, at hans skatteforvaltning ville godtage de ekstraordinære renter som fradragberettigede. Han har efterfølgende været i kontakt med forvaltningen, der fortsat godkender fradrag for renterne, men som ikke kan se det nødvendige i at fremsende dette skriftligt. For at få dette fradrag skal han over for skattemyndighederne dokumentere, at han har betalt renterne, og det kan han af gode grunde ikke, eftersom indklagede ikke betalte dem som aftalt. Dette fradrag, som han ikke kan få, skal han bruge over for indklagede som dokumentation for at få erstatning - en umulighed.



Han beklager, hvis han har begået fejl omkring beregningen af det mistede rentefradrag, som i givet fald må reguleres efter de 49-50 pct., som er anført af indklagede.

At han valgte en omprioritering var begrundet i førtidspensionering, og den lave rente skulle bruges til at afkorte løbetiden, således at lånene passede bedre til pensionsudbetalingen. Her havde han forventet et mindre provenu som lovet ved en samlet låneoptagelse på 500.000 kr.

Indklagede har ikke givet den forventede optimale lånerådgivning. Ingen af de opstillede beregninger har været korrekte. Man går ikke til nogen, som skulle være kompetente, for at miste et lovet og forventet beløb. Selv den dag i dag kan pengeinstituttet ikke beregne den korrekte rente af terminsbetalingerne. Der blev ikke fremsendt opkrævning for den termin, der forfaldt den 31. marts 1994, men han betalte selvfølgelig til tiden alligevel.

Det først optagne lån har han måttet forhøje med 12.243,26 kr. for at få afsluttet prioriteringen og få frigjort/udleveret sit skøde på ejendommen. At han har måttet forhøje lånet, bør ikke tages som en accept af omprioriteringen, men alene et ønske om igen at få sit skøde fri.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at pengeinstituttet i henhold til specialfuldmagt er bemyndiget til at forestå ekspedition af realkreditlån hos indklagede.

Det fremgår, at klageren over for pengeinstituttet og pengeinstituttets direktion har: "forsøgt at vinde forståelse for de mange fejl, og at de alene skyldes en inkompetent sagsbehandling."

Indklagede mener at have erstattet det af klageren dokumenterede økonomiske tab, som var en følge af indklagedes/pengeinstituttets sagsbehandling. Indklagede påstår frifindelse for yderligere krav.

Til støtte for frifindelsespåstanden oplyser indklagede, at følgende er eller vil blive foretaget med henblik på imødegåelse af klagen:

- Indklagede har refunderet klageren morarenter på det indfrieede realkreditlån.
- Kurstab vedrørende indfrielse på det ene private pantebrev vil blive godtgjort ved sagens afslutning.



- Krav på debetreanter på omprioriteringskontoen for 1994 frafaldes.
- Ekspeditionsgebyr på 2.100 kr. for omprioriteringssagen frafaldes.

Vedrørende tab af rentefradragsret for differencerenter på det omhandlede private pantebrev har indklagede tilkendegivet, at tabet vil blive erstattet mod fornøden dokumentation for, at klageren ville have kunnet opnå rentefradragsret vedrørende differencerenter på det private pantebrev. Som dokumentation anser indklagede det tilstrækkeligt, hvis der præsteres et skriftlig grundlag fra Ligningsmyndighederne om, at klageren - såfremt indfrielsen var sket i overensstemmelse med klagerens instruks - ville have opnået rentefradragsret for differencerenterne på det private pantebrev. Indklagede henleder i den forbindelse opmærksomheden på, at hjemlen til rentefradragsret vedrørende differencerenter i ligningsvejledningen for 1993, side 342, alene vedrører realkreditlån og således ikke differencerenter på private pantebreve. Indklagede er opmærksom på, at kravet er rejst, men fastholder dokumentationskravet forud for udbetaling af erstatning.

For god ordens skyld henleder indklagede opmærksomheden på, at skatteværdien af rentefradraget skal beregnes ud fra reglerne om negativ kapitalindkomst, hvorfor denne sædvanligvis ikke udgør 68 pct., som forudsat af klageren, men sædvanligvis 49-50 pct.

Indklagede oplyser, at klageren den 19. august 1994 har underskrevet nyt pantebrev til indklagede, hvorved lånet forhøjes med 12.243,26 kr. Forhøjelsen udgør forskellen mellem det allerede optagne lån hos indklagede og den hovedstol, som lånet burde have haft, hvis sagen havde været behandlet optimalt. Meromkostninger som følge af forhøjelsen dækkes af indklagede. Provenuet af låneforhøjelsen vil blive indsat på klagerens omprioriteringskonto, hvorefter kontoen vil udgå.

Låneforhøjelsen dækker, ligesom det såkaldte manglende provenu, ikke over et tab, som klageren har lidt, hvorfor indklagede ikke er erstatningspligtig.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet lægger til grund, at den samlede ekspedition af sagen er sket på indklagedes vegne og ansvar.

Indklagede har efter det oplyste imødekommet de fleste af klagerens krav, således at der alene udestår dels spørgsmålet om mistet rentefradrag for de renter, der skulle have været



betalt ved den af klageren anviste indfrielsesmetode for det private pantebrev, dels spørgsmålet om det manglende provenu.

Klageren har ikke fremlagt dokumentation fra skattemyndighederne for, at han ville have fået fradragsret, hvis indklagede havde indfriet det private pantebrev i overensstemmelse med hans instruktioner. Nævnet finder det derfor ikke godtgjort, at klageren har mistet et skattefradrag ved den skete indfrielse af det private pantebrev, og kan derfor ikke give klageren medhold i det i den anledning fremsatte erstatningskrav. Nævnet finder heller ikke umiddelbart at kunne give klageren medhold i, at han som følge af det manglende provenu og forhøjelsen af lånet har lidt et tab på 20.199,26 kr. Der er imidlertid i Nævnet enighed om, at indklagedes behandling af sagen har været så mangelfuld og fejlbehæftet, at det bør have konsekvenser for indklagedes vederlagskrav for låneomlægningen.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Flemming Borreskov og Torben Gjede - finder, at indklagede bør tilbagebetale klageren 1.750 kr. svarende til ekspeditionsgebyret og kurtagen.

2 medlemmer - Søren Geckler og Peter Møgelvang-Hansen - finder, at indklagede bør tilbagebetale klageren 3.375 kr. svarende til halvdelen af ekspeditionsgebyret, stiftelsesprovisionen og kurtagen.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Danske Kredit Realkreditaktieselskab tilpligtes at tilbagebetale klageren 1.750 kr.


Hugo Wendler Pedersen

/ 
Susanne Nielsen