



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 9. december 1992

JOURNAL NR: 1992-08-053-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Utilstrækkelig nedlysning af pantebrev

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 30. november 1992

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Kirsten Nielsen

Bent Olufsen

Torben Gjede

Tommy Nybo



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klager erhvervede ved slutseddel af 13. august 1990 den pågældende ejerlejlighed til beboelse.

I slutsedlens punkt 6 oplystes købesummen til 330.000 kr. Under prioriteter til overtagelse var anført et lån til indklagede på oprindeligt 365.000 kr., utinglyst nedbragt til 310.000 kr. Ovenover angivelsen af lånet var der med håndskrift påført "nedlyses til" uden nærmere specifikation af, om der henvistes til hovedstol eller restgæld.

Under slutsedlen punkt 8A til bemærkninger og særlige forhold var med håndskrift anført følgende:

"... Uanset prioriteternes restgæld, nedlyses gælden så den svarer til bruttoydelse som vedlagte salgsopstilling. Prisen kan dog ikke overstige kr. 330.000 med kr. 20.000 i udbetaling."

Af den nævnte salgsopstilling fremgik en årlig bruttoydelse på den pågældende prioritet på 41.776,96 kr. med en angiven restgæld på 310.000 kr.

Endvidere anførtes under slutsedlens punkt 12, at:

"Det er en forudsætning for sælgers underskrift/accept, at kreditforeningen kan godkende nærværende slutseddel."

Baggrunden for, at indklagede skulle godkende handlen, var, at der ikke i den opnåede købesum var fuld dækning for indklagedes lån, hvilket tillige var årsagen til, at indklagedes lån skulle nedlyses. Indklagede modtog kopi af den underskrevne slutseddel til godkendelse ved brev af 5. september 1990.

Den 8. oktober 1990 anmodede klagers advokat indklagede om gældsovertagelse og fremsendte i den forbindelse kopi af skødet, der endnu ikke var tinglyst.

I det endelige skøde var den overtagne prioritet anført på følgende måde:

"... opr. kr. 365.000 til rente 10% p.a., nedlyst til kr. 310.000 pr. 1.10.1990. Lånet er med statutmæssige forpligtelser i forhold til lånets oprindelige hovedstol."

Den 13. november 1990 fremsendte klagers advokat yderligere oplysninger til brug for behandling af anmodningen om gældsovertagelse og gjorde samtidig opmærksom på, at skødet ikke ville blive sendt til tinglysning, førend der forelå foreløbig bekræftelse på gældsovertagelse - kun betinget af tinglyst anmærkningsfrit skøde.



Tinglysning af skødet fandt sted den 28. december 1990, og skødet fik retsanmærkning om, at nedlysning af indklagedes lån ikke var sket som anført i skødet.

Ved telefax af den 5. marts 1991 bekræftede indklagede overfor klagers advokat, at indklagede den følgende dag:

"... vil drage omsorg for, at pantebrevet vil blive afsendt til nedlysning, samt at de øvrige forhold i relation til køberne vil blive afsluttede."

Ved brev af den 18. april 1991 oplyste indklagede til klagers advokat, at:

"... restgælden for lån oprindelig kr. 365.000,00 nu nedlyst til kr. 336.603,00 andrager kr. 310.000,00 pr. 1. oktober 1991.

Den 13. december 1991 rettede klagers advokat telefonisk henvendelse til indklagede vedrørende omfanget af nedlysningen, idet advokaten ønskede lånets hovedstol nedlyst til 310.000 kr.

Indklagede besvarede denne henvendelse ved et brev af 16. december 1991, hvori indklagede redegjorde for, at instituttet havde nedlyst hovedstolen, således at restgælden udgjorde 310.000 kr. Samtidig gjorde instituttet opmærksom på, at den i slutsedlen anførte oprindelige hovedstol på 365.000 kr. var fejlagtig, idet den skulle have været angivet som 336.603 kr.

Klagers advokat indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klager påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at hovedstolen på realkreditlånet skal nedlyses til restgælden på 310.000 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagers advokat oplyser, at skøde blev udfærdiget og underskrevet af parterne på grundlag af den af ejendomsmæglerfirmaet udarbejdede slutseddel.

Efterfølgende viste det sig i forbindelse med skødets tinglysning, at indklagedes pantebrev ikke var nedlyst som anført i såvel slutseddel som skøde.



Først efter en række henvendelser fra klagers advokat til indklagede, bekræftede indklagede den 5. marts 1991, at pantebrevet ville blive sendt til nedlysning. Dette skete da også, bortset fra at pantebrevet ikke blev nedlyst som anført i slutsedlen.

På baggrund af en henvendelse fra klagers advokat fastholdt indklagede, at det var hovedstolen og ikke restgælden, der skulle nedlyses.

Instituttet oplyste ligeledes ifølge klagers advokat, at det i forbindelse med en eventuel indfrielse af lånet ingen indflydelse havde, hvorvidt det var den nedskrevne hovedstol eller restgæld, der tinglystes.

I den forbindelse udbad klagers advokat sig en konsekvensberegning for en indfrielse af lånet henholdsvis med nedlysning til 310.000 kr. samt for den faktiske nedlysning til 336.603 kr. Denne anmodning er dog ikke imødekommet fra indklagedes side.

Klagers advokat henviser til, at det af både slutseddel og skøde fremgår, at pantebrevet skal nedlyses til 310.000 kr., svarende til lånets restgæld.

I den forbindelse henviser klagers advokat til brev af 30. april 1992 fra den involverede ejendomsmægler, hvori ejendomsmægleren oplyser, at det, for at handlen kunne hænge sammen, var nødvendigt at aflyse et privat pantebrev, samtidig med at indklagedes lån blev reduceret, således at ydelsen var bestemmende for den egentlige salgsspris. Ejendomsmæglerens fortolkning var derfor, at indklagedes lån skulle nedlyses, og ydelsen forholdsmæssigt nedsættes som ovenfor nævnt, hvilket, han også mener, fremgår af slutsedlens side 3.

Klagers advokat anfører, at indklagede den 5. september 1990 modtog kopi af slutseddel, den 8. oktober 1990 kopi af skøde og den 13. november 1990 materiale til brug for berigtigelse af gældsovertagelsen, og at indklagede allerede i den forbindelse kunne have påtalt den i slutsedlen respektive skødet anførte nedlysning. Forholdet blev imidlertid først kommenteret, da skødet kom retur fra tinglysningskontoret.

På denne baggrund mener klagers advokat, at indklagede er forpligtet til at påføre pantebrevet påtegning, således at pantebrevet nedlyses til 310.000 kr.

Til indklagedes bemærkninger om beregning af ydelse anfører klagers advokat afslutningsvis, at han ikke i den relation ser det som et problem, om det er hovedstolen eller restgælden, der



er tinglyst, idet der ikke er tale om en ændring af ydelsens størrelse.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører indledningsvis, at instituttet anser baggrunden for tvisten som værende usikkerhed omkring sondringen mellem hovedstol og restgæld og understreger, at tinglysning altid foretages af hovedstolen.

Indklagede påpeger, at det i slutsedlen er anført, at handlen berigtiges ved overtagelse af et lån hos indklagede med oprindelig hovedstol på 365.000 kr., nedbragt til 310.000 kr.

Om den med håndskrift anførte tilføjelse: "nedlyst til" anfører indklagede, at det er sket uden angivelse af hvilket beløb, hovedstolen skal nedlyses til. Indklagede mener derfor, at ukyndige let kunne forledes til at tro, at det var hovedstolen, der skulle nedlyses til 310.000 kr.

Indklagede anfører endvidere, at det af salgsopstillingen klart fremgår, at restgælden på lånet efter nedbringelsen udgør 310.000 kr. Lånets ydelse, som beregnes af hovedstolen, er i salgsopstillingen anført til 41.776,96 kr. årligt, hvilket svarer til en hovedstol på 336.603 kr. Indklagede mener derfor, at det fremtræder tydeligt, at handlen er foretaget på det vilkår, at hovedstolen udgør 336.603 kr.

Endelig anfører indklagede, at hvis hovedstolen skulle udgøre 310.000 kr., ville den årlige ydelse udgøre 38.488 kr., hvilket beløb dog indeholder en senere bidragsforhøjelse.

På baggrund af ovennævnte oplysninger afviser indklagede at nedlyse sit pantebrev yderligere, men anbefaler at skødet påføres påtegning om den korrekt nedlyste hovedstol, så skødet herefter vil kunne tinglyses uden retsanmærkninger.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

For realkreditlån, der er ydet som annuitetslån, beregnes ydelsen med en fast procentdel af hovedstolen. For realkreditlån, der er ydet som serielån, beregnes afdraget med en fast procentdel af hovedstolen, jfr. definitionerne på henholdsvis annuitetslån og serielån i realkreditlovens § 21.

Bl.a. som følge af lovens definitioner på henholdsvis annuitetslån og serielån har realkreditinstitutterne tilrettelagt deres ydelsesopkrævning på en sådan måde, at der for de enkelte



låntyper, løbetider og renteprocenter i EDB-systemet er indlagt faste afdrags- og ydelsesprocenter i forhold til hovedstolen.

Ved erlæggelse af ekstraordinære afdrag på realkreditlån kan der enten ske en fastholdelse af ydelsen i kroner, eller denne kan nedsættes forholdsmæssigt, så der opnås en uændret løbetid. Dette sker i praksis ved enten at fastholde den oprindelige hovedstol eller nedlyse denne, mens ydelsen eller afdraget i procent i alle tilfælde er uændret.

Det fremgår af slutsedlens side 3, punkt 8, at formålet med den ekstraordinære nedskrivning i den foreliggende sag var at opnå en bruttoydelse på 41.776,96 kr., som nævnt i salgsopstillingen. Der er derimod ikke holdepunkter for at antage, at man tilsigtede en ændring af lånets løbetid eller af den fastsatte ydelsesprocent. Den procentuelle ydelse udgjorde på nedlysningstidspunktet 12,41% årligt, og den i salgsopstillingen anførte ydelse svarer til en hovedstol på 336.603 kr.

Nævnet finder som følge af det anførte, at klageren alene har krav på en nedlysning af hovedstolen til 336.603 kr. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det i skødet er anført, at lånet nedlyses til 310.000 kr., og at det har en oprindelig hovedstol på 365.000 kr., i henhold til hvilken de statutmæssige forpligtelser beregnes. En nedlysning af hovedstolen til 336.603 kr. i stedet for 310.000 kr. medfører således ikke umiddelbart en forøgelse af debitors forpligtelser, herunder solidarisk ansvar, i forhold til det i skødet anførte.

Nævnet finder ikke, at der påhviler indklagede en forpligtelse til at påse slutsedlens eller skødets angivelser af hovedstol, og at indklagede ved først at gøre klageren opmærksom på ovennævnte forhold efter skødets tilbagekomst fra tinglysningskontoret har pådraget sig en forpligtelse til at betale for omkostningerne ved en påtegning på skødet om den rette hovedstol.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen