



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 28. november 1994

JOURNAL NR: 1994-06-070-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Fastkursaftale/afregningskurs

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 22. november 1994

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Søren Geckler

Peter Møgelvang-Hansen

Flemming Borreskov

Torben Gjede



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, der blandt andet var belånt med to realkreditlån. Ingen af de indestående lån var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Den 4. marts 1994 underskrev klageren en låneansøgning til indklagede. Det fremgik heraf, at det søgte lån blandt andet skulle bruges til indfrielse af de to indestående realkreditlån.

Indklagede udfærdigede den 22. marts 1994 et lånetilbud til klageren lydene på 336.000 kr. som 30-årigt kontantlån på basis af 6 pct. obligationer.

Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"Opmærksomheden henledes på, at den anførte kurs er tilbudsagens, og at den kan ændre sig indtil udbetalingsdagen, hvorved rente og ydelse ændres..."

Af en af indklagedes brochurer om kurssikring, som klageren var i besiddelse af, fremgår blandt andet følgende:

"Man kan kurssikre sit lån i op til 6 måneder frem i tiden til hvilken som helst hverdag.

Kurssikring koster et fast gebyr på 500 kr. - uanset lånets størrelse.

Herudover indregner ...(indklagede)... et fradrag i den aftalte kurs, til dækning af risici for kursudsving. Størrelsen af dette fradrag varierer, og afhænger bl.a. af de øjeblikkelige forhold på obligationsmarkedet, samt længden på den periode De ønsker at kurssikre.

Kurssikring skal ske gennem ejendomsmægler, advokat eller et pengeinstitut.

På telefon kan De få oplyst den kurs ...(indklagede)... pt. vil kurssikre til. Forinden skal De blot overveje, hvilken dato De ønsker lånet udbetalt."

Den 30. maj 1994 underskrev klageren en fastkursaftale hos en ejendomsmægler, som var tilknyttet indklagede som låneformidler.

Nederst på blanketten til brug for indgåelse af fastkuraftale er der med fremhævet skrift henvist til, at aftalen indgås på de på bagsiden nævnte forhold. Bagsiden af blanketten indeholder indklagedes "Almindelige bestemmelser for fastkursaftale", hvoraf blandt andet fremgår følgende:

"3. ...(indklagede)... kan efter eget skøn afslå at indgå eller forlænge en fastkursaftale eller betinge aftalen af, at der indbetales et depositum eller stilles anden sikkerhed."



Det fremgår af den af klageren underskrevne fastkursaftale, at lånet ønskedes udbetalt den 20. juni 1994 til kurs 76. Endvidere var fastkursaftalen påført et maskinskrevent notat, hvoraf fremgår:

"Låntager er yderst utilfreds med, at det har kostet hende 2,5 kurspoint fordi ...(indklagede)... ikke ville indgå en kurssikring kl. 9,45 den 30 maj. Kursen accepteres under protest."

Den 6. juni 1994 skrev klageren til indklagede og protesterede over, at hun flere gange den 30. maj 1994 telefonisk via låneformidleren forgæves havde forsøgt at opnå en fastkursaftale. Dette var først lykkedes for hende på et tidspunkt, hvor kursen var faldet 2,5 procentpoint i forhold til hendes første henvendelse tidligere på dagen. Hun ønskede derfor afregningskursen ændret til kurs 78,5, som den var blevet hende oplyst ved hendes første henvendelse den 30. maj 1994.

Lånet blev udbetalt i henhold til fastkursaftalen den 20. juni 1994 til kurs 76. Af betalingsvilkårene fremgår det, at der for at tilvejebringe kontantlånshovedstolen på 336.000 kr. blev solgt obligationer for 442.105,26 kr.

Den 22. juni 1994 besvarede indklagede klagerens henvendelse, idet instituttet afviste at ændre afregningskursen.

Af besvarelsen fremgår blandt andet følgende:

"... Da ...(indklagede)... åbnede den pågældende dag, var obligationsmarkedet negativt og meget uroligt. Det betød, at ...(indklagede)... på det tidspunkt ikke ønskede at indgå fastkursaftaler, idet vi i så fald skulle have foretaget uforholdsmæssige store fradrag i kursen for at tage højde for yderligere kursfald. Årsagen hertil er, at ...(indklagede)... nødvendigvis specielt i sådanne situationer må sikre sig imod tab ved indgåelse af kursaftaler..."

Da De insisterede på at kurssikre, tilbød vi Dem en kurs, som vi ganske rigtigt karakteriserede som "en dårlig kurs", men som ikke kunne være anderledes på grund af det turbulente marked."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at ændre afregningskursen i hendes fastkursaftale fra kurs 76 til kurs 78,5.

Indklagede påstår frifindelse.



KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at hun i forbindelse med låneomlægningen i sit hus valgte at optage realkreditlån hos indklagede.

Før beslutningen blev truffet, gennemlæste hun indklagedes brochuremateriale og var endvidere til en orienterende samtale hos låneformidleren.

Såvel ved gennemlæsningen af brochurematerialet som ved den mundtlige orientering blev hun informeret om, at hun havde ret til at kurssikre "når som helst". (Kursen for oprignings-tidspunktet - 0,50 pct. point). Denne ret til kurssikring blev meddelt hende uden forbehold af nogen art.

Den 30. maj, kl. 9.00, ringede hun til låneformidleren og meddelte, at hun ønskede at kurssikre. De aftalte, at hun skulle ringe en time senere for at få oplyst, hvilken kurs der var aftalt.

Ved den efterfølgende opringning blev hun orienteret om, at indklagede havde afslået at kurssikre, men at hun kunne ringe igen en time senere. Hun protesterede straks over dette.

Tredie gang hun ringede op for at høre kursen og stadig fik et negativt svar, blev det for meget. Låneformidleren opfordrede hende derfor til selv at ringe til indklagede.

Indklagede afslog igen at kurssikre. Hun bad herefter om et skriftligt afslag på kurssikringen, hvilket indklagede afviste.

På det tidspunkt var hun ved at blive ret vred, og hun insisterede derfor på, at hun enten fik kurssikret eller fik et skriftligt afslag. Herefter gik indklagede med til, at hun kunne kurssikre, men til en "dårlig kurs".

Det endte med, at hun fik kurssikret til kurs 76, hvilket var 2,5 procentpoint lavere end kursen på 78,5, da hun først fremsatte sin anmodning om kurssikring kl. 9.45.

Hun har haft telefonisk kontakt med indklagede for at få en mindelig aftale om, at ændre kursen til 78,5. Indklagede henviste til "Almindelige bestemmelser" på bagsiden af kursaftalen og anførte, at hun burde have gjort sig bekendt hermed. Problemet er bare, at hun på intet tidspunkt har haft kendskab til disse regler eller har haft mulighed for at kende til deres eksistens, da hun først modtog denne blanket efter det ovenfor beskrevne hændelsesforløb.



I den forbindelse vil hun henlede opmærksomheden på, at ejendomsmægleren er autoriseret låneformidler for indklagede. Hun finder det yderst betænkeligt, hvis man som forbruger ikke kan stole på, at det, man får oplyst er rigtigt og fyldestgørende.

Som det burde være indklagede bekendt, underskrives fastkursaftaler først, når man har indgået en kurssikringsaftale. Hun kan derfor ikke acceptere, at hun skal sætte mig ind i teksten på en blanket, hvis eksistens hun ikke er vidende om.

Som det fremgår af hendes oprindelige klage af 6. juni 1994 til indklagede, og som det accepteres i indklagedes svar af 22. juni 1994, var låneformidleren tre gange - første gang kl. 9.45 - blevet nægtet kurssikring. Først da hun selv henvendte sig, fik hun en kurssikring kl. ca. 13.00.

Desværre kostede dette hende de omtalte 2,5 kurspoint, da kurserne den pågældende dag "raslede ned". Som det fremgår af fastkursaftalen gjorde hun da også straks indsigelse mod kursen.

Indklagede har anvendt en sagsbehandling stridende mod den anvendte markedsføring, da de skulle have tilbudt hende en kurs ved hendes første henvendelse. Indklagedes markedsføring og afslag på at kurssikre er således i strid med markedsføringsloven, da undtagelsesbestemmelser skal fremgå af brochure-materialet og meddeles kunden samtidig med orienteringen om muligheden for kurssikring.

Det forekommer hende besynderligt, at indklagede over for Ankenævnet kan betegne hendes påstand om at ændre fastkursaftalens kurs fra 76 til 78,5 som ny. Denne påstand fremsatte hun i sit brev til indklagede den 6. juni 1994. Kursen på 78,5 blev oplyst af ejendomsmægleren, da hun den 30. maj første gang protesterede over kursen på 76, der først fremkom efter tre afslag på at kurssikre. For hende at se, er det nye, at indklagede nu - og først nu - stiller sig uforstående over for den kurs, som deres egen autoriserede låneformidler har oplyst.

Da hun ubetinget har været af den opfattelse, at hun kunne kurssikre ved blot at henvende sig til låneformidleren og udtrykke ønske herom, vil hun fastholde, at indklagede pålægges at ændre kursen til 78,5.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at klageren via låneformidleren rettede henvendelse til instituttet den 30. maj 1994 med henblik på at indgå en fastkursaftale med indklagede baseret på, at lånet ønskedes udbetalt den 20. juni 1994.



På dette tidspunkt var obligationsmarkedet meget negativt og uroligt, hvorfor indklagede afslog at indgå en fastkursaftale - alternativt tilbød, at der kunne indgås en fastkursaftale til en "dårlig kurs". Der blev samme dag indgået den i sagen omhandlede fastkursaftale med en aftalt kurs på 76, baseret på en udbetalingsdag den 20. juni 1994. Aftalen blev skriftligt bekræftet af indklagede den 31. maj 1994.

Lånet blev udbetalt den 20. juni 1994 til kurs 76, således at fastkursaftalen blev opfyldt af begge parter.

Indklagede har ikke den 30. maj 1994 kunnet tilbyde fastkursaf-taler for den pågældende obligation til den af klageren oplyste kurs på 78,5. Der gælder ingen regel om, at der kan indgås en fastkursaftale, baseret på den aktuelle spotkurs med fradrag af 0,5 kurspoint.

Indklagede henviser til teksten i den af klageren påberåbte brochure, hvoraf det fremgår, at indklagede indregner et fradrag i den aftalte kurs til dækning af risici for kursud-sving. Størrelsen af dette fradrag varierer, og afhænger blandt andet af de øjeblikkelige forhold på obligationsmarkedet.

Fradragets størrelse oplyses ikke, da der tilbydes en netto-kurs.

Den negative kursudvikling kan illustreres ved den pågældende obligations officielle kurser i nedennævnte 5 dages-periode:

Dato:	Kurs:
27.5.1994	79,40
30.5.1994	78,95
31.5.1994	77,20
01.6.1994	75,80
02.6.1994	75,25

Dagens officielle kurs er som bekendt et vejet gennemsnit af kurserne for alle handler med den pågældende obligation den pågældende dag.

Da det på forsiden af fastkursaftaleformularen - med fremhævet skrift - umiddelbart før underskriftsrubrikkerne er anført, at aftalen i øvrigt indgås på de på bagsiden nævnte forhold, burde klageren have gjort sig bekendt hermed. Indklagede formoder, at det er bestemmelsen i punkt 3, om at indklagede kan afslå at indgå en fastkursaftale, som klageren finder burde have været anført i brochuren.



Indklagede kan ikke anerkende, at undladelsen af at overføre denne bestemmelse i brochuren skulle være i strid med markedsføringsloven. Hertil kommer, at der selv i tilfælde af, at obligationsmarkedet er meget uroligt og negativt, vil kunne tilbydes en kurs, hvis låntager insisterer. Men i så fald vil den tilbudte kurs normalt ikke have interesse for låntager, der som regel vil opfatte den tilbudte kurs som et dårligt tilbud.

Klageren er over for Ankenævnet fremkommet med en ny påstand, nemlig at hun ønsker, at det pålægges indklagede at ændre afregningskursen til 78,5.

Indklagede henviser til, at der mellem klageren og indklagede er indgået en endelig og bindende aftale om, at lånet skal afregnes til kurs 76. Da aftalen er opfyldt, ved at lånet den 20. juni 1994 blev afregnet til kurs 76, kan der ikke nu ske ændringer i denne kurs.

Indklagede stiller sig i øvrigt helt uforstående over for den af klageren oplyste kurs på 78,5 og gentager, at der på intet tidspunkt den 30. maj 1994 kunne indgås fastkursaftaler for den pågældende obligation på denne kurs. Indklagede kan derfor ikke anerkende, at det beskrevne sagsforløb har kostet klageren 2,5 kurspoint.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det findes ikke bevist, at klageren har fået tilsagn om at kunne kurssikre til kursen på oprindningstidspunktet med fradrag af 0,50 procentpoint. Det fremgår tværtimod af indklagedes brochure, at indklagede beregner sig et varierende fradrag i kursen blandt andet under hensyntagen til de øjeblikkelige forhold på obligationsmarkedet og kurssikringens længde. Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at indklagede blandt andet under henvisning til dette forbehold i brochuren har afslået at kurssikre klagerens lån til en højere kurs end 76.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

BRFkredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

/


Susanne Nielsen
Sekretariatschef

B9406070

Afregningskurs for en fastkursaftale.

Det indklagede realkreditinstitut udfærdigede den 22. marts 1994 et lånetilbud til klageren.

Af realkreditinstitutts brochure om kurssikring fremgik det, at man kunne kurssikre sit lån i op til 6 måneder frem i tiden til hvilken som helst hverdag, at realkreditinstituttet til dækning af risici for kursudsving indregnede et fradrag i den aftalte kurs, som varierede og afhang af forholdene på obligationsmarkedet kurssikringens længde, og at man telefonisk kunne få oplyst den kurs, der ville kunne kurssikres til.

Den 30. maj 1994 underskrev klageren en fastkursaftale om udbetaling af lånet den 20. juni 1994 til kurs 76, som var påført et notat om, at kursen var accepteret under protest.

Den 6. juni 1994 protesterede klageren over for instituttet over, at hun flere gange den 30. maj 1994 telefonisk via en ejendoms-mægler, som var tilknyttet instituttet som låneformidler, forgæves havde forsøgt at få en fastkursaftale, hvilket først lykkedes hende på et tidspunkt, hvor kursen var faldet $2\frac{1}{2}$ procentpoint i forhold til hendes første henvendelse. Hun ønskede derfor afregningskursen ændret til kurs 78,5, som den var blevet hende oplyst ved hendes første henvendelse den 30. maj 1994. Den 22. juni 1994 afviste realkreditinstituttet at ændre afregningskursen.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at instituttet skulle ændre afregningskursen i hendes fastkursaftale fra kurs 76 til kurs $78\frac{1}{2}$. Instituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet, at hun var blevet informeret om, at hun havde ret til at kurssikre når som helst. (Kursen for opringningstidspunktet minus 0,50 procentpoint). Denne ret var meddelt hende uden forbehold af nogen art. Instituttet anførte over for Ankenævnet, at der ikke den 30. maj 1994 havde kunnet tilbydes fastkursaftale for den pågældende obligation til kurs på 78,5, og at der ikke var regler om, at der kunne indgås fastkursaftale på spotkursen minus 0,50 kurspoint.

Nævnet fandt det ikke bevist, at klageren havde fået tilsagn om at kunne kurssikre til kursen på opringningstidspunktet minus 0,50 procentpoint. Tværtimod fremgik det af brochuren, at instituttet beregner sig et varierende fradrag i kursen afhængig af obligationsmarkedet og kursikringens længde. Nævnet fandt ikke at kunne kritisere, at instituttet under henvisning til dette forbehold i brochuren havde afslået at kurssikre klagerens lån til en højere kurs end 76. Nævnet frifandt derfor instituttet.