



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 1. december 1995

JOURNAL NR: 1995-05-039-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Tinglysningsaftale/Låneomlægning

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. november 1995

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Louise Holck

Peter Møgelvang-Hansen

Flemming Borreskov

Leif Mogensen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren har en ejendom, hvori der indestod et mix-lån. Lånet var ikke ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Klageren anmodede ved låneansøgning af 23. januar 1995 indklagede om lånetilbud.

Indklagede afgav den 31. januar 1995 tilbud på et 30-årigt kontantlån på 1.250.000 kr. baseret på 10 pct. obligationer. Dette tilbud blev ikke benyttet.

Indklagede afgav endnu et lånetilbud den 6. februar 1995 på et kontantlån på 1.250.000 kr. baseret på salg af 9 pct. obligationer. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Ved at tegne en Fastkursaftale hos ...(indklagede)... kan de fastlåse kursen og dermed renten på Deres nye lån.

Indgår De en Tinglysningsaftale med ...(indklagede)..., varetager vi tinglysningsekspeditionen...

Oplysning om gebyrregler fremgår af vores Prisblad, der kan rekvireres....

Udgift ved optagelse af lån.

Lånesagsgebyr	kr.	2.000,00
Kurtage	kr.	3.125,00
Tingbogsattest	kr.	100,00
Stempel- og retsafgift	kr.	5.338,00
Eventuel tinglysningsaftale med ...(indklagede)...	kr.	1.800,00

Udgift i alt

	kr.	12.363,00
--	-----	-----------

Provenu nyt lån

	kr.	1.237.637,00
--	-----	--------------

I ovenstående provenuberegning er der ikke taget højde for udgifter til indfrielse af evt. eksisterende lån...

Eventuelle andre omkostninger:

Endvidere skal vi gøre opmærksom på, at der eventuelt kan være yderligere kreditomkostninger til garantistillelse, hvis lånet ønskes udbetalt før pantebrevet er tinglyst, eller hvis lånet udbetales som et forhåndslån inden byggeriet er afsluttet og godkendt af ...(indklagede)... Omkostninger til garantistillelse fastsættes af garantistiller..."

Den 9. februar 1995 indgik klageren en fastkursaftale med indklagede til afvikling pr. 22. februar 1995. Af bekræftelsen af fastkursaftalen fremgår blandt andet følgende:

"Betingelser for udbetaling af Fastkursaftale

- Tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garanti fra et pengeinstitut..."



Klageren indgik den 13. februar 1995 en aftale med indklagede om tinglysning af pantebrev og oprettelse af omprioriteringskonto. Af aftalens punkt 2 fremgik det, at indklagede af provenuet for det nye lån skulle forestå indfrielsen af det i ejendommen indestående realkreditlån straks og billigst muligt for klageren. Det fremgik endvidere af aftalens punkt 3, at det nye lån skulle udbetales i overensstemmelse med fastkursaftalen pr. 22. februar 1995. Af aftalen fremgår endvidere følgende:

"1. Tinglysning

Undertegnede, der har modtaget lånetilbud fra ...(indklagede)..., anmoder herved om, at ...(indklagede)... på mine/vore vegne forestår tinglysning af det/de pantebrev(e), der udstedes ved min accept af lånetilbudet...

5. Omprioriteringskonto

Jeg/vi er indforstået med, at der hos ...(indklagede)... oprettes en omprioriteringskonto i mit/vores navn(e) til brug for sagens ekspedition samt for indfrielse af de under pkt. 2 nævnte lån.

Af hensyn til kreditaftaleloven bemærkes, at vederlaget for kontoen ikke forventes at overstige kr. 1.500,00 samt at kontoen tilstræbes afsluttet inden 3 måneder fra datoen for underskrivelsen af nærværende dokument. Der er ikke knyttet kreditfaciliteter til kontoen udover, hvad der fremgår nedenfor.

Jeg/vi tiltræder, at ...(indklagede)... - forinden det tilbudte lån er udbetalt - på min/vores regning kan have beløb til dækning af gebyrer og omkostninger m.v. i forbindelse med sagens ekspedition.

Der tilskrives renter på omprioriteringskontoen hver 31/3, 30/6, 30/9 og 31/12. Rentesatserne - såvel kredit- som debetrentesats - fastsættes til enhver tid af ...(indklagede)... Kreditrentesatsen er p.t. 2,75% p.a. Debetrentesatsen er p.t. 12,00% p.a. Eventuelle ændringer i rentesatserne vil fremgå af kontoudskriftet ved opgørelse af kontoen. Ved kontoens afslutning modtager låntager udskrift over krediteringer og debiteringer på kontoen. Herudover vil der blive udsendt udskrift på kontoen ved et kalenderårs skift eller - hvis låntager overfor ...(indklagede)... har oplyst at have forskudt regnskabsår - ved udløbet af et regnskabsår. ...

6. Pantsætningserklæring

...(Indklagede)... er bemyndiget til at anvende hele eller dele af indestående på kontoen til indfrielse af de under pkt. 2 nævnte lån samt til betaling af gebyrer og omkostninger....

7. Kurssikring

Jeg/vi er gjort bekendt med mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt de/de lån, der skal indfries.

8. Rådgivning

Jeg/vi er forinden underskrivelsen af pantebrevet og nærværende erklæring blevet gjort bekendt med

- det forventede tidsmæssige forløb af sagen samt forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse ...

- de økonomiske herunder de skattemæssige konsekvenser af låneoptagelsen og indfrielsen af de under pkt. 2 nævnte lån

- de med sagen forbundne gebyrer, herunder gebyrer til ...(indklagede)... samt øvrige omkostninger."

Ligeledes den 13. februar 1995 underskrev klageren en anmodning til indklagede om garantistillelse. Af anmodningen fremgår blandt andet følgende:

"1. Anmodning om effektuering

Undertegnede låntager anmoder ...(indklagede)... om udbetaling af ovennævnte lån i overensstemmelse med det af ...(indklagede)... fremsatte tilbud. Jeg/vi befuldmægtiger ...(indklagede)... til på mine/vore vegne at forestå tinglysning af det nye, samt aflysning af evt. indfriele pantebreve....

Jeg/vi bekræfter, at ...(indklagede)... på mine/vore vegne betaler alle omkostninger, afgifter, gebyrer og provisioner m.v. forbundet med lånesagen.

2. Anmodning om garantistillelse

Jeg/vi tiltræder, at der på mine/vore vegne er tegnet anfordringsgaranti i ...(pengeinstitut)... til sikkerhed for levering af anmærkningsfrit tinglyst pantebrev med den forudsatte prioritetsstilling. Garantien omfatter herudover 5% af det nye låns obligationshovedstol - til dækning af omkostninger, gebyrer, afgifter, provisioner m.v. forbundet med lånesagen..."

Indklagede fremsendte den 16. februar 1995 til klageren en kopi af tinglysningsaftalen og anmodningen om garantistillelse og oplyste i den forbindelse, at udbetaling i overensstemmelse med fastkursaftalen var igangsat. Af brevet fremgår endvidere følgende:

"I vil i løbet af ca. 1 måned modtage en afregning af lånet samt oplysninger om den beløbsstørrelse, som vi har overført til jeres konto i"

Henholdsvis den 21. og 22. februar blev der udfærdiget dels en låneafregning dels en lånespecifikation.

Den 28. februar 1995 fremsendte det andet realkreditinstitut (realkredit 2) indfrielsestilbud vedrørende det indestående lån. Af indfrielsestilbudet fremgik det, at der forudsattes indleveret obligationer for et samlet beløb af 922.000 kr., fordelt på 596.000 kr. i annuitetsobligationer og 326.000 kr. i serieobligationer. Kursen for annuitetsobligationerne var i indfrielsestilbudet angivet til 98,35 og for serieobligationerne til 99,75.

Indklagede fremsendte den 3. marts 1995 til klageren fondsnotaer vedrørende køb af obligationerne til indfrielsen af det indestående lån. Det fremgik heraf, at annuitetsobligationerne var erhvervet til en kurs på 99,75, mens serieobligationerne var erhvervet til en kurs på 101,60.

Under henvisning til, at indklagede var i besiddelse af tinglyst pantebrev, der alene havde de forventede retsanmærkninger, frigav indklagede den 22. marts 1995 over for pengeinstituttet den



stillede garanti. Indklagede fremsendte samme dag en opgørelse over garantiprovisionen på 1.758,44 kr. til klageren og anførte, at beløbet var hævet på klagerens afregningskonto.

Den 21. april 1995 fremsendte indklagede et brev til klageren med følgende indhold:

"Vi har d.d. modtaget en check stor kr. 33.260,66 fra ...(realkreditinstitut 2)...., der dækker for meget indbetalt terminsydelse i forbindelse med indfrielsen af lån nr.

Beløbet returneres hermed til Dem, sammen med et nyt kontoudtog af Deres afregningskonto, der nu er afsluttet."

Af det medsendte kontoudtog fremgik det, at der i perioden havde været anvendt følgende rentesatser:

"Anvendte rentesatser:

Periode	Indlån	Udlån
13.05.1994 - 08.03.1995	2,7500 %	12,0000 %
08.03.1995 - 10.04.1995	2,7500 %	13,0000 %
10.04.1995 -	4,0000 %	10,0000 %

Klageren rettede ligeledes den 21. april 1995 henvendelse til indklagede med en klage over det forløb, som låneomlægningssagen havde fået, herunder dobbeltbetalingen af terminsydelsen på det indfrieede lån, indfrielsesmetoden vedrørende det indfrieede lån, gebyrer vedrørende indfrielsen, garantiprovisionen og eks-peditionstiden. Klageren stillede i den anledning krav om økonomisk kompensation.

Indklagede fremsendte den 2. maj 1995 en redegørelse for de af klageren rejste spørgsmål og afviste klagerens krav om kompensation.

Efter en telefonisk henvendelse fra klageren gentog indklagede den 10. maj 1995 sin afvisning af klagerens krav.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke har gennemført indfrielsen af det indestående lån på den for klageren mest fordelagtige måde, at klagerens rentetab på afregningskontoen er for stor dels som følge af forskellen i indlåns- og udlånsrente, dels som følge af en for lang ekspeditionstid og dels som følge af dobbeltbetalingen af terminsy-



delsen, at indklagede har været uberettiget til at forlange gebyr for garantistillelse på 1.758,44 kr., og at instituttet som følge heraf er forpligtet til at yde klageren en erstatning.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indfrielsen af den ene del af mix-lånet til kurs 101,60 (+ kurtage) i stedet for kontant indløsning førte til et tab på ca. kr. 5.100. Endda et tab, der ikke er fradragsberettiget.

Indklagede har over for Ankenævnet angivet nettooverkursen til 3.727 kr. Hertil skal lægges kurtage, således at tabet i alt er ca. 5.100 kr. Dette beløb er ikke fradragsberettiget. Differencerenten på 14.198,76 kr. er derimod fradragsberettiget. Differencerenten er opgjort med en forrentning på kun 2,75% - 4% til ham, hvilket netop er eet af de punkter, han beklager sig over (så meget desto mere som han aldrig tidligere har fået forelagt beregningen som et alternativ).

Indfrielse af lånet i realkreditinstitut 2 kunne være foretaget på to måder. Kontant eller ved aflevering af obligationer. Det er klart, at der er kurtage ved køb af obligationer, hvorfor den samlede anskaffelsespris på obligationerne skal sammenlignes med en kontant indfrielse. Altså er merprisen 5.100 kr. (som er hans tab).

Det er usandt, at han blev orienteret om indfrielsestilbudet fra realkreditinstitut 2, forinden indklagede købte obligationerne. Dette skete heller ikke ved effektuering af tilbudet som anført af indklagede. Hvorfor skulle han også orienteres? Aftalen var, at indklagede (som eksperten) bedst muligt skulle indfri det gamle lån.

Indklagede angiver, at han er gjort bekendt med, at han kunne kurssikre kurserne for de lån, der skulle indfries. Det er efter hans påstand ukorrekt (eller skrevet med "småt") samt ulogisk.

Angående indfrielleskurserne kan indklagede ikke med rimelighed anføre, at kurserne er vejledende. Selv han som absolut lægmand ved, at man kan handle til limiterede kurser. Dette betyder, at hvis kursen (incl. kurtage) er højere end forudsat, og indklagede handler, er ansvaret indklagedes (som jo skulle gøre det "mest hensigtsmæssigt").



Derudover har han fået en for lav rente i for lang tid på sin konto hos indklagede. Indlånsrenten har det meste af tiden været på kun 2,75 pct. Hans rentetab er yderligere forstørret, idet lånet først udbetaltes til ham 2 måneder efter salget af obligationerne. Det betyder, at han i ca. 2 måneder har betalt ca. 9,8 pct. til indklagede, medens han i ca. 18 dage har haft 1,25 mio. og i ca. 40 dage 0,3 mio. stående til kun 2,75 pct.

Det skal medgives, at den lave rente er nævnt "med småt", men hans klage går på den urimeligt store difference i renten, han betaler og den, han modtager (i forhold til sikkerheden og den lange tid).

For at "drysse salt i såret" giver indklagede ham også lav rente af den fejlagtigt indbetalte terminsydelse i ca. 14 dage efter returneringen af betalingen fra realkreditinstitut 2.

Angående den dobbeltbetalte terminsydelse fik han pr. telefon at vide, at han skulle betale terminen (bagefter kan han godt se, det måske er ulogisk). I øvrigt skriver indklagede den 21. april "har d.d. modtaget en check stor kr. xxx fra ...(realkreditinstitut 2)...". Dette er usandt, idet man over for Ankenævnet erkender, at beløbet blev modtaget den 10. april. Den 25. april rykkede han i øvrigt pr. fax for den dobbeltbetalte terminsydelse, idet han allerede da insinuerede, at indklagede "havde urent mel i posen". Vedrørende den for sene returnering af betalingen forstår han, at indklagede erkender fejl. Han har tidligere dokumenteret, at indklagede nægtede at have modtaget indbetalingen fra realkreditinstitut 2. Om indklagede lyver eller laver fejl, er hans tab uvedkommende. Han er den skaderamte ved den for lave rente i for lang tid.

Endvidere er han pålignet et gebyr for garantistillelse på 1.758,44 kr., der ikke fremgår af lånetilbudet. Indklagede opkrævede uden eksplicit at orientere ham herom gebyret for garantistillelse på trods af, at de havde hans kontante depot (til den lave rente).

Det kan forbavse, at et så stort, og for det danske samfund vigtigt, kapitalinstitut som indklagede ikke klarere oplyser om de reelle omkostninger ved omkonvertering "med store bogstaver" samt at de efterfølgende - i stedet for at undskylde fejl (vi kan jo alle fejle) - i stedet kommer med bortforklaring på bortforklaring.



INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede fremhæver, at det af tinglysningsaftalen fremgår, at klageren var blevet gjort bekendt med mulighederne for ud over at kurssikre det nye lån tillige at kurssikre det lån, der skulle indfries. I pantsætningserklæring og anmodningen om garantistillelse tiltrådte klageren blandt andet, at der tegnedes en anfordringsgaranti i et pengeinstitut til sikkerhed for levering af anmærkningsfrit tinglyst pantebrev.

Indklagede anmodede realkreditinstitut 2 om et indfrielsestilbud, som blev afgivet den 28. februar 1995. Indfrielseskurserne var anført til 98,35 for annuitetsdelen og 99,75 for seriedelen. Indklagede bemærker, at de indfrielseskurser, der er anført på et indfrielsestilbud, alene er vejledende.

Indklagede modtog indfrielsestilbudet den 2. marts 1995, og samme dag købtes de til indfrielsen nødvendige obligationer. Den faktiske køberkurs var imidlertid henholdsvis 99,35 for annuitetsdelen og 101,60 for seriedelen.

Den 26. februar 1995 havde indklagede fremsendt pantebrevet vedrørende det nye lån til tinglysning, og den 22. marts modtog indklagede pantebrevet retur fra tinglysning. I mellemtiden havde indklagede indfriet lånet i realkreditinstitut 2, og den 17. marts 1995 modtog indklagede det kvitterede pantebrev fra realkreditinstitut 2.

Den 10. april modtog indklagede pantebrevet fra tinglysning i anmærkningsfri stand, og den 18. april 1995 blev sagen herefter opgjort, og restbeløbet samt afregning tilsendt klagerens pengeinstitut. Indklagede bemærker, at påsken lå inden for denne periode.

I forbindelse med indfrielsen af lånet i realkreditinstitut 2 betalte indklagede samtidig marts-terminsydelsen, hvilket er almindelig procedure, når indklagede skal modregne/indfri lån i henhold til indgået tinglysningsaftale, hvis indfrielsen/modregningen sker inden terminsforfaldsdato. Dette var på forhånd meddelt klageren, der imidlertid på grund af en misforståelse selv indbetalte terminsydelsen.

Hvad angår de enkelte klagepunkter, skal indklagede i øvrigt anføre følgende:

Indfrielse til kurs over pari af lån i realkreditinstitut 2

I henhold til den mellem klageren og indklagede indgåede tinglysningsaftale indhentede indklagede et indfrielsestilbud hos



indklagede, og i tillid til, at den i tilbudet beskrevne indfrielsesmetode var den mest hensigtsmæssige for klageren, afgav indklagede umiddelbart efter indfrielsestilbudets modtagelse købsordre med henblik på opkøb af de til indfrielsen nødvendige obligationer. Det skal i øvrigt bemærkes, at indklagede i forbindelse med behandlingen af nærværende klagesag har konstateret, at de kurser, som realkreditinstitut 2 havde anført i indfrielsestilbudet, var mere end 1 point lavere end de officielle kurser på tidspunktet for afgivelsen af tilbudet.

Indklagede må afvise at have begået en fejl ved at have fulgt den af realkreditinstitut 2 foreslåede og tilbudte indfrielsesmetode.

Omkring indfrielseskurserne skal det endvidere bemærkes, at der på intet tidspunkt er drøftet en "limiteret kurs" med klageren. Først efter indgåelsen af ovennævnte tinglysningsaftale blev realkreditinstitut 2 anmodet om et indfrielsestilbud - et tilbud, som klageren blev orienteret om i forbindelse med effektueringen af indfrielsen. Klageren kan således ikke have forudsat en bestemt kurs ved indfrielsen af lånet til realkreditinstitut 2. Klagerens bemærkninger til Ankenævnet giver anledning til at præcisere, at der er enighed mellem parterne om, at klagerens orientering om indfrielsestilbudet fra realkreditinstitut 2 fandt sted ved effektuering af tilbudet, det vil sige, at klageren ikke blev inddraget ved købet af obligationerne. Indklagede er således enig med klageren i, at klageren ikke blev orienteret om indfrielsestilbudet fra realkreditinstitut 2, forinden indklagedes køb af obligationer. Dette har indklagede allerede tilkendegivet i de tidligere indlæg til Ankenævnet. Da de tidligere formuleringer imidlertid øjensynligt har givet anledning til en anden opfattelse af det anførte, har indklagede fundet en præcisering hensigtsmæssig.

Ved indfrielsen betalte klageren en "overkurs" på 1,6 kurspoint af 326.000 kr. (seriedelen), svarende til 5.216 kr., og en "underkurs" på 0,25 kurspoint af 596.000 kr. (annuitetsdelen), svarende til 1.490 kr., i alt 3.726 kr.

Hvis låneomlægningen i stedet var blevet gennemført som en såkaldt straksindfrielse, hvorved lånet kunne være indfriet til pari, skulle klageren have betalt 14.1998,76 kr. i differencerente for perioden 3. marts 1994 - 1. juli 1994, hvilket klageren har undgået ved den måde, hvorpå lånet rent faktisk blev indfriet.

Kurtage skal betales ved alle handeler med obligationer, uanset hvilken indfrielsesform der benyttes. Ved vurdering af omkostningsbeløbene ved de to indfrielsesformer skal kursdifferen-



cen 3.726 kr. således sammenholdes med differencerenten 14.198,76 kr.

Indklagede må således afvise, at klageren skulle have lidt et tab ved, at lånet til realkreditinstitut 2 delvist blev indfriet til over pari, idet der ved indfrielsen af lånet til realkreditinstitut 2 er benyttet den for klageren gunstigste indfrielsesform.

Rentetab og sagsbehandlingstidens længde

Indklagede må afvise, at ekspeditionstiden har været længere end normalt i sager af den pågældende art. Hvad angår de anvendte rentesatser i relation til omprioriteringskontoen, er disse anført i den mellem klageren og indklagede indgåede aftale, idet indklagede dog i den pågældende sag har beregnet en debetrente på 9,8 pct. og ikke 12 pct. som anført i aftalen.

Med hensyn til dobbeltbetalingen af marts-terminsydelsen på det andet realkreditlån må indklagede klart afvise, at indklagede skulle have bedt klageren om at betale denne ydelse. Som tidligere nævnt er det således almindelig procedure, at indklagede betaler terminsopkrævninger, hvis indfrielsen sker inden den førstkomende termins forfaldsdato. Indklagede har i øvrigt pr. kulance godtgjort klageren et beløb på 106,71 kr. i mistet indlånsrente som følge af den dobbelte terminsbetaling.

Det er korrekt, at realkreditinstitut 2 returnerede den for meget betalte terminsydelse til indklagede den 10. april 1995. Imidlertid modtog sagsbehandleren først checken den 21. april 1995 på grund af en fejl ved den interne postfordeling. Som følge heraf skete den videre ekspedition også først denne dato, jf. afregningskontoen, hvorefter fremgår, at der samme dato dels er sket en hævning af checken og dels en afregning over for klageren. Indklagede har som bekendt udbetalt klageren 106,71 kr. svarende til den mistede indlånsrente på afregningskontoen. Det afvises klart, at indklagede som påstået af klageren skulle have "urent mel i posen" og "have løjet" omkring det passerede.

Indklagede må som følge af det anførte også afvise dette klagepunkt.

Provision for garantistillelse

I sagen er der beregnet en provision på 1.758,44 kr. for den stillede pengeinstitutgaranti svarende til 1,5 pct. p.a. i en måned, hvilket er den almindeligt anvendte provisionssats i pengeinstitutsektoren. Provisionen er afregnet over for det garantistillede pengeinstitut.



Provisionens eksakte størrelse varierer fra sag til sag afhængig af, hvor længe sagen er under ekspedition på tinglysningskontoret, og hvornår indklagede således kan frigive garantien over for det medvirkende pengeinstitut.

I henhold til den indgåede tinglysningsaftale har klageren i øvrigt givet indklagede bemyndigelse til at kunne hæve beløb til dækning af gebyrer og omkostninger m.v. i forbindelse med sagens ekspedition.

Klageren blev på et møde med indklagede orienteret om de med sagen forbundne omkostninger, herunder provisionen for garantistillelsen.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at bestemmelserne i et mix-lån, hvorefter låneandelene ved indfrielse skal nedbringes samtidig og på en sådan måde, at forholdet mellem restgældene på indfrielsestidspunktet ikke ændres, indebærer, at der ikke kan benyttes forskellige indfrielsesmetoder for de to låneandele. De af Nævnet på baggrund af det anførte foretagne beregninger viser, at den for klageren mest fordelagtige indfrielsesmetode er anvendt.

Såvel kredit- som debitrentesatsen fremgår direkte af aftalen om tinglysning og oprettelse af omprioriteringskonto, som klageren har tiltrådt. Som følge heraf, og da Nævnet ikke finder, at aftalen på dette punkt kan tilsidesættes som åbenbar urimelig, er klageren bundet af den indgåede aftale om forrentning.

Indklagede kunne have opgjort omprioriteringskontoen allerede umiddelbart efter den 17. marts 1995, hvor indklagede modtog det kvitterede pantebrev fra realkreditinstitut 2. Derudover kunne returnering af den fejlagtigt indbetalte terminsydelse være foretaget tidligere end ca. 2 uger efter modtagelsen af beløbet fra realkreditinstitut 2. Indklagede har i anledning af den sene returnering af den fejlagtigt betalte terminsydelse pr. kulance godtgjort klageren et beløb på 106,71 kr. svarende til den mistede rente på indlånskontoen. Nævnet finder, at indklagede for dette beløb burde betale rente efter rentelovens sats. Nævnet finder på denne baggrund, at indklagede har påført klageren et tab som skønsmæssigt fastsættes til i alt 1.500 kr.

Nævnet finder ikke, at klageren med rette har kunnet forvente, at der ikke skulle betales gebyr for garantistillelse. Nævnet henviser i den forbindelse til indklagedes bemærkninger i lånetilbudet til klageren, hvorefter "der eventuelt kan være yderligere kreditomkostninger til garantistillelse, hvis lånet



ønskes udbetalt før pantebrevet er tinglyst... Omkostninger til garantistillelse fastsættes af garantistiller..."

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Nykredit A/S tilpligtes at yde klageren en yderligere erstatning på 1.393,29 kr.


Hugo Wendler Pedersen


/ Susanne Nielsen