



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 20. januar 1999

JOURNAL NR: 1998-03-049-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Rådgivning om valg af lånetype

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. december 1998

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Daniel Noe Harboe

Leif Nielsen

Keld Christiansen

Kim Steen Nielsen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren har en ejendom, hvori der indestod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Indklagede fremsendte den 21. juni 1995 lånetilbud og låneomlægningsberegning til klageren vedrørende omlægning af et indestående 9 pct. obligationslån til et kontantlån baseret på 7 pct. obligationer. Låneomlægningen blev gennemført den 26. august 1995.

Den 14. maj 1996 rettede klageren henvendelse til indklagede med anmodning om at få vurderet, hvor stort et lån der var mulighed for at få i ejendommen. Klageren anførte samtidig, at han påtænkte at sælge huset, og at han derfor var interesseret i et lån, der gav det størst mulige udbytte, idet obligationerne ikke skulle sælges, men anbringes i Værdipapircentralen.

Indklagede fremsendte den 24. maj 1996 følgende et brev til klageren, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Tak for Deres ansøgning om lån i ...(indklagede)... For at give Dem den hurtigst mulige sagsbehandling, har vi uden ekstra omkostninger for Dem, bedt ejendomsmægler ..., se på Deres ejendom og udarbejde en beskrivelse til os. De vil blive kontaktet af mægleren.

På grundlag af ejendomsbeskrivelsen vi selv fastsætte ejendommens værdi og sende Dem et lånetilbud. Derfor beder vi Dem rette alle spørgsmål om lånet eller arbejdsfordelingen direkte til os..."

Den 13. juni 1996 fremsendte indklagede et lånetilbud til klageren vedrørende et kontantlån på 1.040.000 kr. baseret på 6 pct. obligationer. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Beregningerne i dette tilbud er foreløbige. Vi foretager nye beregninger, når vi udbetaler lånet..."

Vigtigt at vide

...I forbindelse med indfrielse henviser vi i øvrigt til "Betingelser for udbetaling og fastsættelse af kursen" og "Hvordan kan jeg indfri et lån"...

Oplysninger om det nye lån

<u>Nr.</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Hovedstol</u>	<u>Kurs</u>	<u>Obligations- hovedstol</u>	<u>Kursværdi...</u>
1	Kontantlån 12 terminer	1.040.000	80,40	1.293.532	1.040.000

Hovedstolen er det beløb, der fremgår af pantebrevet. Lånets kursværdi og provenu afhænger ikke af kursen på obligationerne. Derimod vil kursen på



udbetalingstidspunktet påvirke ydelsen, den kontante og den effektive renteprocent, samt obligationshovedstolen...

Hvis kursen på udbetalingstidspunktet er 80,40 ligesom tilbudskursen, skal vi sælge obligationer for nominelt 1.293.532 kr. Den kontante rente bliver da 8,1736% om året, og den effektive rente bliver 9,05% om året.

Tilbudskursen er 0,1 kurspoint under den officielle kurs for "alle handler" på Københavns Fondsbørs den 12.06.1996. Den endelige kurs bliver også reguleret, når vi udbetaler lånet. Til gengæld har vi nedsat kurtagen tilsvarende.

De obligationer, vi skal sælge, er annuitetsobligationer i serie ...(nr.)... med fondkode ...(nr.).... Ved udbetalingen kan De vælge en anden obligationsrente i samme serie, hvis den officielle kurs "alle handler" ikke er over 100...

Når vi udbetaler lånet, sender vi oplysninger om første og anden terminsydelse, de samlede ydelser år for år, de endelige kreditoplysninger i hovedtal samt afregningskursen for de obligationer, vi har solgt...

Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån

Følgende lån forudsættes indfriet:

...Obligations- restgæld	Renteprocent pr. år	Indfrielses- kurs	Indfrielses- metode	Kursværdi
508.677	9,0000	100,00	Pari straks	508.677"

Indklagedes informationsblad "Hvordan kan jeg indfri et lån?" indeholder en beskrivelse af de forskellige indfrielsesmetoder.

Af indklagedes informationsblad "Lånetyper" fremgår blandt andet følgende:

"Lånetyper

Juli 1996

...Billigste lån er standard i ...(indklagede)...

Som standard tilbyder ...(indklagede)... kontantlån med 12 betalingsterminer og 30 års løbetid i private ejendomme. Denne låneform giver os den laveste månedlige ydelse efter skat for de fleste almindelige skattepligtige private personer. ...(indklagede)... tilbyder også lån, der tilbagebetales over færre år.

Forskellen mellem de lånetyper De kan vælge, er bestemt af:

- Udbetalingen af lånet
- Tilbagebetalingsmetode
- Indfrielsesmetode
- Deres skattemæssige forhold



Hvilket lån De skal vælge, afhænger af, hvad De har af fremtidsplaner og af Deres månedlige økonomi.

Overordnet har De to slags lån at vælge imellem, nemlig obligations- eller kontantlån. Disse to låneformer udbetales forskelligt og behandles skattemæssigt forskelligt.

Hvad enten De vælger det ene eller andet, skaffer ...(indklagede)... det beløb, De vil låne i kontanter ved at sælge obligationer på Fondsbørsen. Kursen på obligationerne bestemmer, hvor mange obligationer vi skal sælge for at udbetale Dem et bestemt lånebeløb...

Der er altså ingen tvivl om, at kontantlånet er det billigste. Når det alligevel kan komme på tale at vælge obligationslån, skyldes det især nye skatteregler der har betydning for kontantlån, hvis De senere vil lægge lånet om eller betale det helt eller delvist ud. De skal være opmærksom på, at det for kontantlån altid er obligationsrestgælden, der skal indfries...

Hvad skal De vælge?

Som De ser, er der klare fordele og ulemper ved begge typer lån. Kontantlånet er bedst og billigst, hvis det får lov til at blive stående i ejendommen og eventuelt kun lægges om, hvis renten falder i forhold til renten på udbetalingstidspunktet. Det kan ske uden beskatning - idet De får et kurstab på indfrielsen til gengæld for den lavere terminsydelse.

Obligationslån kan være bedst, hvis De forudser, at De før eller siden vil få brug for at indfri lånet helt eller delvist. Så undgår De beskatning af en evt. kursgevinst ved omlægning af obligationslånet..."

Lånetilbudet var vedlagt et pantebrev, som blev underskrevet af klageren den 28. juni 1996. Pantebrevets forside indeholdt en angivelse af en forløbig ansat rente på 8,17 pct. Af pantebrevets bestemmelser fremgik blandt andet endvidere følgende:

"...Den foran ansatte rente er foreløbig. Lånets endelige rente fastsættes af kreditor ved lånets udbetaling i forbindelse med salget af det til fremskaffelse af hovedstolen nødvendige antal obligationer... Ydelserne er fastsat således, at der i lånets løbetid opnås dækning for rente og afdrag på de i anledning af lånet udstedte realkreditobligationer..."

Førtidig indfrielse af lån kan ske ved indlevering til ...(indklagede)... af en til realkreditobligationsrestgælden svarende post realkreditobligationer af samme serie, årgang og rentefod som de, hvormed lånet er effektueret... Derudover kan førtidig indfrielse ske kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af realkreditobligationsbeløbet til pari..."

Den 27. juni 1996 indgik klageren en fastkursaftale med indklagede. Af aftalen fremgik det, at lånet skulle afvikles den 26. august 1996 ved salg af 6 pct. obligationer til kurs 79,95.

Den 23. juli 1996 gjorde indklagede klageren opmærksom på fordelene ved en eventuel opsigelse af det eksisterende lån i ejendommen, idet klageren derved kunne spare differencerrente fra den 1. oktober 1996 til 1. december 1996. Samtidig gjorde



indklagede opmærksom på, at opsigelsen var bindende, selv om det nye lån ikke blev udbetalt.

Den 12. august 1996 fremsendte indklagede en opfølgningsskrivelse til klageren vedrørende fastkursaftalen. Af opfølgningsskrivelsen fremgik hovedtallene for det nye lån, herunder obligationshovedstolen, som udgjorde 1.300.813,01 kr. Endvidere gjorde indklagede i opfølgningsskrivelsen opmærksom på, at det var muligt at få indfrielsen af gamle lån modregnet ved udbetalingen af det nye lån.

Den 15. august 1996 bekræftede klageren over for indklagede, at det nye lån skulle udbetales, efter at indfrielsesbeløbet for det eksisterende lån i ejendommen var modregnet.

Den 22. august 1996 fremsendte indklagede låneafregning til klageren. Af afregningen fremgik det blandt andet, at der til fremskaffelse af kontantbeløbet på 1.040.000 kr. var solgt 6 pct. obligationer for 1.300.813,01 kr. Indklagede fremsendte samtidig indfrielseskvittering, hvoraf det fremgik, at det indestående lån var pari straksindfriet (til kurs 100).

Den 3. november 1996 henvendte klageren sig til indklagede. Klageren anførte, at han ved et tilfælde havde opdaget, at en ejendom beliggende tæt ved hans ejendom havde opnået et større ejerskiftelån, end klageren havde kunnet opnå. Klageren forespurgte i den anledning, hvad baggrunden var for, at han havde fået et lånetilbud på 1.040.000 kr., eftersom den ejendomsmægler, som havde vurderet ejendommen, havde nævnt, at et sandsynligt udgangspunkt ville være en pris på 1.400.000 kr.

En af indklagedes medarbejdere anmodede den 22. november 1996 klageren om at tage kontakt til sig med henblik på en nærmere drøftelse af de spørgsmål, som klageren havde stillet i sit brev af 3. november 1996.

Den 29. december 1996 fremsendte klageren følgende brev til indklagede:

"...I skrivelse af 3. nov. 1996 påpegede vi et uforståeligt forhold i forbindelse med optagelse af lån i vores parcelhus, som vi agter at sælge i løbet af nogle måneder.

Ved et tilfælde var vi blevet opmærksomme på, at et parcelhus beliggende ... i forbindelse med salg opererede med ejerskiftelån på 1.013.000 kr. i forhold til en salgspris på 1.282.000 og offentlig vurdering på 950.000 for 127 kvadratmeter bolig. Belåningsprocent 79.

Ejendommen ... operer med et ejerskiftelån på kr. 1.185.000 i forhold til en salgspris på 1.485.000 og en offentlig vurdering på 1.150.000 for 153 kvadratmeter bolig. Belåningsprocent 79,7.



Vores parcelhus har fået tilbudt 1.040.000 i forhold til en salgspris i omegnen af 1.500.000 og en offentlig vurdering på 1.250.000 for 170 kvadrat meter bolig. I forhold til en salgspris på 1.400.000 giver det en belåningsprocent på 74,2. I forhold til en salgspris på 1.500.000 er procenten 69,3.

Som svar på vores første henvendelse fik vi den 22. nov. en henvendelse fra ...(indklagede's medarbejder)... Det førte til, at vi mødtes på vores adresse den 2.dec.

...(Indklagedes medarbejder)... er kunderådgiver, hvilket vi kunne glæde os over, idet ...(medarbejderen)... til fulde levede op til denne titel, og gav os en fyldig og solid information om forskellige låneformers fordele og ulemper. Jeg skal ikke i alle detaljer gennemgå mødets forløb, men blot slå fast, at vi på den ene side kan være ærgerlige over, at vi ikke langt tidligere var kommet i kontakt med ...(medarbejderen).... På den anden side kan vi være tilfredse med, at det ikke var grundløst, at vi henvendte os.

Efter en gennemgang af boligen var ...(medarbejderens)... opfattelse sammenfaldende med vores, at en salgspris omkring 1.500.000 var realistisk, og at mange købere ville være interesserede.

Aftalen den 2. dec. var, at jeg i løbet af den næstfølgende uge ville blive ringet op for en orientering om hvilke muligheder, der var for at rette op på den efter vores mening urimelige behandling.

Ingen af delene er sket.

Igen må vi forvente, at der er en god forklaring herpå.

Den venter vi på at få..."

8. januar 1997 besvarede indklagede klagerens henvendelse på følgende måde:

"...I fortsættelse af behageligt møde på ejendommen d. 2. december 1996 skal vi meget beklage at de først nu - og i øvrigt efter Deres brev af 29. december 1996 - hører fra os.

Som anført i Deres ovennævnte brev kan jeg bekræfte at såfremt ejendommen handles til en kontantpris omkring 1.500.000 vil jeg kunne indstille denne pris belånt såfremt køber m.v. i øvrigt kan godkendes.

Det skal dog atter nævnes at en sådan pris alene afspejler det for tiden høje niveau for salgspriser i ...(område)...

Hertil skal bemærkes at vores vurdering af ejendommen til tillægsbelåning fortsat andrager kr. 1.300.000.

Vi kan derfor ikke tilbyde ejendommen ydeligere belånt før der foreligger en konkret købsaftale..."

Indklagede fremsendte den 12. januar 1998 årsopgørelse for 1997 til klageren. Af årsopgørelsen fremgår det, at kontantrestgælden ultimo 1997 udgjorde 1.028.537,16 kr., at obligationsrestgælden udgjorde 1.278.933,07 kr., og at den skattemæssige kursværdi ved kurs 99,25 udgjorde 1.269.341,07 kr.



Den 8. marts 1998 anmodede klageren indklagede om at udarbejde en oversigt over betingelserne for et 9 pct. obligationslån, hvis dette var udbetalt på samme tidspunkt som klagerens kontantlån baseret på 6 pct. obligationer.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet, idet behandlingen dog skulle afvente ovennævnte beregning fra indklagede.

Den 18. maj 1998 fremsendte indklagede en ønskede beregning, hvoraf følgende fremgår:

"AMORTFORLØB FOR ALM. OBLIGATIONS LÅN

Hovedstol	1.006.776	Bidragrabat	0,8671%
Løbetid	30	Bidrag	0,5752%
Skat	46%	Diskontering	4,0000% Efter- skat
Kupon	9%	Diskontering	6,0000% Før- skat

1. Års ydelser	103.127	Før skat
1. Års ydelser	58.896	Efter skat
1. Års afdrag	6.972	
1. Års rente	90.379	
1. Års bidrag	5.776	
Effektive rente	2,30%	Før skat
Effektive rente	1,23%	Efter skat
Nutidsværdi	1.436.511	Før skat
Nutidsværdi	1.177.281	Efter skat

	Ydelse	Rente	Afdrag	Bidrag	Restgæld
0					
1	24.338	22.652	1.685	1.448	1.006.776
2	24.338	22.615	1.723	1.445	1.005.091
3	24.338	22.576	1.762	1.443	1.001.605
4	24.338	22.536	1.802	1.440	999.804
...					
...					

	Ydelse før skat	Ydelse efter skat
0	-1.006.776	-1.4040.000
1	25.786	14.699
2	25.783	14.716
3	25.781	14.732
4	25.778	14.749
"		

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet til at bytte hans kontantlån ud med et obligationslån.



Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han i sommeren 1996 fik tilsendt lånetilbud fra indklagede, idet han på det tidspunkt havde planer om at skifte bolig.

Ved låneoptagelsen fik han blot tilsendt nogle papirer. Han kørte sammen med sin hustru ud til realkreditkontoret og fik ved den lejlighed oplysning om den aktuelle kurs, og han drøftede kurssikringsaftale med indklagede. Han fik derimod på ingen måde præsenteret alternative muligheder eller information.

Ved en tilfældighed i efteråret 1996 blev han opmærksom på forhold, der for ham ser ud, som om indklagedes udlånspolitik er præget af uenshed og måske endda af tilfældighed. De til indklagede fremsendte spørgsmål førte til besøg i hans hjem af en medarbejder fra indklagede. Ved denne lejlighed fik han en information og en vejledning, som han kunne have ønsket var blevet ham til del nogle måneder tidligere ved låneoptagelsen.

Han blev samtidig opmærksom på, at det lån, han havde i huset ved optagelsen af kontantlånet, var et obligationslån, og via oplysningerne fra indklagedes medarbejder blev han endvidere opmærksom på, at han burde have fortsat med obligationslån. Dette forhold bliver ikke berørt på nogen måde fra indklagedes side.

Han finder ikke, at han har fået en reel information eller vejledning. Han har ikke fået svar på flere af de spørgsmål, han skriftligt stillede i sin skrivelse af 29. december 1996, da han blev klar over, at hans aftaler med indklagedes medarbejder indgået den 2. december 1996 på hans bopæl ikke holdt. Besvarelsen af 8. januar 1997, hvis man da kan tale om besvarelse, tager slet ikke stilling til den problemstilling, han har rejst, idet ærindet på intet tidspunkt har været at få forhøjet lånet. Derimod har han ønsket en redegørelse for fastsættelsen af lånestørrelse i første omgang, og i anden omgang har han påpeget den forsinkede og for sene information.

Da han ultimo 1997 besluttede at indfri lånet, blev han klar over, at det ikke drejede sig om 1.040.000 kr., som han havde lånt, men et beløb, der lå et sted mellem 200.000 kr. og 250.000 kr. højere.

Det, han ønsker at fastslå, er, at han ikke ved indfrielsen af et lån og optagelsen af et nyt lån fik den rådgivning og vejledning,



han havde krav på. Det førte til, at han indfrie et obligationslån med et kontantlån.

I alle sager indenfor det finansielle område har pengeinstitutter, anpartsudbydere og realkreditinstitutter kunnet henvise til en række formuleringer i det trykte materiale, formuleringer som holdt institutionen ansvarsfri. Således også i denne sag.

Tilbage står, om indklagede har ydet den service og den rådgivning over for en enkelt kunde, som ligger indenfor det, man kalder god forretningsskik.

Det er ikke et spørgsmål, og har aldrig været det, om et større eller mindre realkreditlån. Det har fra starten været et spørgsmål om rimelig behandling. Hvorfor udtalte den udsendte vurderingsmand i forsommeren 1996 efter at have besigtiget hans hus, at han kunne regne med, at hans vurdering ville ligge på 1,4 mill., og at lånetilbudet ville blive 80 pct. heraf? Hvorfor blev lånetilbudet lavere? Hvorfor kunne han ved tilfældigheder blive opmærksom på, at ejendomme i deres område fik højere lånefinansiering gennem indklagede? Det har han spurgt om skriftligt og aldrig fået besvaret. Hvorfor fik han ved sin personlige henvendelse i forbindelse med lånesagen ikke den gennemgang, som de den 2. december 1996 fik af en kunderådgiver? Hvorfor har indklagede i sine svarskrivelser overhovedet ikke besvaret spørgsmål? Hvorfor har man blot forsøgt at gøre dette til et spørgsmål om beløbsstørrelser? Hvorfor har man ikke ønsket at gå ind i rimelighedsbetragtninger?

Han har stadig den opfattelse, at den store institution med det store administrationsapparat nødig indrømmer, at det i en situation er gået for stærkt, at den enkelte kundes interesser ikke er blevet tilgodeset.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren sammen med lånetilbudet modtog en ordliste, der blandt andet indeholdt forklaringer på begreberne "Hovedstol", "Indfrielsesmetode", "Kontant hovedstol", "Kontantlån", "Kontant renteprocent", "Kontant restgæld", "Obligationshovedstol", "Obligationslån", "Obligationsrestgæld" og "Restgæld".

Indklagede oplyser endvidere, at instituttet fra og med den 3. juni 1996 indførte informationbladet "låntyper", der blev vedlagt samtlige lånetilbud til private. Når det ikke af lånetilbudet til klageren fremgår, at "låntyper" er vedlagt, er der tale om en fejl. "Låntyper" var vedlagt tilbudet.



Pantebrevet blev underskrevet af klageren den 28. juni 1996. Klageren forestod selv tinglysning af pantebrevet.

Den 27. juni 1996 henvendte klageren sig personligt på indklagedes distriktskontor. Der blev indgået en fastkursaftale. Det fremgår af specifikationen af fastkursaftalen, at der med en aftalt kurs 79,95 skulle sælges obligationer for nominelt 1.300.813,01 kr. Specifikationen blev udleveret til klageren med det samme.

Forinden udbetalingen af det nye lån modtog indklagede en af klageren indhentet tingbogsattest.

Klageren ønskede, at optage det størst mulige lån i ejendommen, idet klageren påtænkte et salg.

Ved handlen med ejerboliger i 1996, var det afgørende moment den månedlige "husleje". Ydelsen på ejerskiftelånet var således helt afgørende for, hvilken pris ejendommen kunne sælges til.

Dette er baggrunden for, at klageren blev tilbudt et 30-årigt 6 pct. kontantlån. Dette var det lån, der på daværende tidspunkt gav den laveste nettoydelse. En køber af ejendommen kunne overtage lånet og dermed få en lav ydelse. Derved ville ydelsen på lånet ikke påvirke købsprisen.

Klageren tilkendegav endvidere, at obligationerne fra til-lægslånet ikke skulle sælges, men skulle anbringes i Værdipapir-centralen. Risikoen for at kursværdien af restgælden blev større ved et efterfølgende rentefald var derfor reduceret. I givet fald kunne obligationerne anvendes til den nedbringelse af lånet ved en delvis obligationsindfrielse.

Som det af sagen, fik klageren i december 1993 et kontantlån på oprindelig 550.000 kr. til konvertering af en række indestående lån. I juli 1994 blev dette kontantlån omlagt til et 9 pct. obligationslån. I juni 1995 modtog klageren et tilbud på omlægning af obligationslånet til et kontantlån.

Som tidligere nævnt modtog klageren sammen med lånetilbudet informationbladet "Ordliste" og informationsbladet "Låntyper". Af dette materiale kunne klageren udlede, at man både kunne få obligationslån og få kontantlån. Endvidere kunne forskellen på låntyperne udledes.

Indklagede må derfor afvise, at klageren har været uvidende om andre låntyper, herunder fordele og ulemper ved de forskellige låntyper.



I lånetilbudet blev klageren gjort opmærksom på, at lånet blev finansieret ved salg af obligationer, og at der ved kurs 80,40 skulle sælges obligationer for 1.293.532 kr. Klageren blev endvidere gjort opmærksom på, at en ændret kurs ville medføre en ændret obligationshovedstol.

Ved indgåelsen af fastkursaftalen, blev klageren i specifikationen tydeligt gjort opmærksom på, at der blev solgt obligationer med en pålydende værdi på 1.300.813 kr.

Klageren er endvidere blevet gjort opmærksom på, på hvilken måde lånet kan indfries. Dette har fremgået af det af klageren underskrevne pantebrev, ligesom klageren kunne have udledt dette af informationsbladet "Hvordan kan jeg indfri et lån", som klageren kunne have fået udleveret på anmodning.

Det kan således ikke have været klageren ubekendt, hvorledes et kontantlån skal indfries.

Det skal endvidere bemærkes, at klageren, der er cand.jur., ikke på noget tidspunkt anmodede om yderligere rådgivning, end hvad der har fremgået af det materiale, klageren fik tilsendt sammen med lånetilbudet. Ved henvendelsen på indklagedes distriktskontor den 27. juni 1996 fremsatte klager ikke ønske om at modtage vejledning om andre låntyper end den tilbudte. Da der allerede var afgivet lånetilbud, og da klageren ønskede at indgå fastkursaftale, havde indklagede ikke grund til at tro, at klageren havde behov for yderligere rådgivning. Da klageren endvidere selv forestod hjemtagelsen af det nye lån og ikke gav udtryk for andet, havde indklagede heller ikke i den forbindelse anledning til at tro, at klageren havde behov for yderligere rådgivning.

Som det fremgår af det fremlagte materiale, var klageren forinden låneoptagelsen blevet orienteret om, at indklagede selv fastsætter ejendommens værdi ud fra ejendomsmæglerens besigtigelse. På denne baggrund, og ud fra ejendomsmæglernes forsigtige formulering, kunne klageren ikke have en berettiget forventning om at få tilbudt et lån svarende til 80 pct. af 1.400.000 kr.

Det afgivne tilbud på 1.040.000 kr. svarer til en belåning på 80 pct. af en ejendomsværdi på 1.300.000 kr. Det skal i den forbindelse bemærkes, at den realkreditmæssige belåningsværdi alene fastsættes af realkreditinstitutterne ud fra en række forskellige forhold. Som det fremgår af kommentaren til pkt. 4.2. i Retningslinier om etik i realkreditinstitutter, kan instituttet ikke af lånsøger drages til ansvar for sin værdiansættelse eller udmåling af et eventuelt nedsat lånetilbud.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indklagedes lånetilbud og pantebrev indeholder en beskrivelse af kontantlånskonstruktionen, herunder en nærmere angivelse af indfrielsesvilkårene for kontantlån. Det fremgår endvidere af indklagedes informationsblad "Lånetyper", som angiveligt var vedlagt lånetilbudet, at: "...Obligationslånet kan være bedst, hvis De forudser, at De før eller senere vil få brug for at indfri lånet helt eller delvist...".

Nævnet har ikke mulighed for nærmere at vurdere indholdet og omfanget af den konkrete rådgivning, som klageren har modtaget i tilslutning til oplysningerne i indklagedes lånetilbud m.v. Nævnet finder dog anledning til at bemærke, at klageren må forventes at have et vist kendskab til låneomlægning, herunder lånetyper, idet klageren flere gange har omlagt lån i sin ejendom - såvel til lavere som højere rente. Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at rådgivningen ud fra en generel vurdering af forholdene i 1996 har været urigtig eller mangelfuld.

Spørgsmålet om indklagedes værdiansættelse af klagerens ejendom og størrelsen af det tilbudte lån henhører under indklagedes kredit- og udlånspolitik, som Nævnet generelt ikke finder at kunne efterprøve.

Nævnet kan herefter ikke give klageren medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen