

UDSKRIFT AF DOMBOGEN
FOR

Den 9. december 1999 blev i
sag nr. 5D 2238/99

(advokat) ,
mod

(advokat _____),

afsaagt sålydende

D O M:

Under denne sag, hvor dommen i henhold til retsplejelovens § 366 a, stk. 2, affattes uden fuldstændig sagsfremstilling, har sagsøgerne, _____ og _____, påstået sagsøgte, _____, dømt til at betale 75.052,20 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 29. januar 1998, subsidiært fra sagens anlæg til betaling sker.

Sagsøgte har principelt påstået frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et af retten nærmere fastsat beløb mindre end det påstævnte.

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte er erstatningsansvarlig over for sagsøgerne som følge af mangelfuld rådgivning i forbindelse med, at sagsøgerne i 1991 optog et realkreditlignende lån ydet af sagsøgte med særlige indfrielsesvilkår i stedet for et obligation mixlån i et realkreditinstitut. Det påstævnte beløb udgør det opgjorte merbeløb, sagsøgerne har måtte betale ved indfrielse i januar 1998 af det lån, de optog.

Sagsøgerne har gjort gældende,

at bedømmelsen af, om sagsøgte må anses for at have handlet ansvarspådragende, må ske i overensstemmelse med de retningslinjer, der gælder for pengeinstitutters rådgivning,

at sagsøgte som den professionelle part i sagen har bevisbyrden for, at der er rådgivet anderledes end opfattet af sagsøgerne, således at der ved indfrielse af lånet efter 5 års løbetid i forbindelse med ejerskifte kunne blive tale om, at lånet kun kunne indfries til en væsentlig overkurs, hvis renten faldt, uden at der overfor sagsøgerne er blevet anført den markante risikoforskel ved salg af den erhvervede ejerlejlighed før lånets udløb, imodsatning til et realkreditlån, der kunne opsiges til pari.

Sagsøgte har til støtte for sin påstand gjort gældende,

at det er sagsøgerne, der har bevisbyrden for, at de ikke har modtaget den fornødne rådgivning,

at sagsøgte i forbindelse med sin ekspedition af lånesagen har handlet fuldt ud forsvarligt, hvorfor der ikke er grundlag for at pålægge sagsøgte et erstatningsansvar,

at sagsøgte har rådgivet sagsøgerne om pantebrevets særlige indfrielsesvilkår og konsekvenserne heraf ved et faldende renteniveau,

at finansieringsforslaget af 5. april 1991 (bilag 5) udtrykkeligt informerer om de særlige indfrielsesvilkår,

at de særlige indfrielsesvilkår udtrykkeligt er indeholdt i det af sagsøgerne den 29. maj 1991 underskrevne pantebrev (bilag 6),

at sagsøgerne ikke i forbindelse med lånesagens ekspedition har givet udtryk for, at man ville sælge lejligheden igen efter ca. 5 år samt,

at sagsøgerne herefter må anses for at være de nærmeste til at burde indse og bære risikoen for, at der som følge af rentefaldet og de særlige indfrielsesvilkår skulle betales en overkurs ved førtidig indfrielse af pantebrevet.

Til støtte for den subsidiære påstand har sagsøgte gjort gældende,

at der i tabsopgørelsen skal fradragers omkostninger til
indfrielse af lånet til Nykredit,

at sagsøgerne har udvist egen skyld og accept af risiko ved at underskrive pantebrevet (bilag 6), uanset pantebrevets særlige indfrielsesvilkår samt,

at sagsøgerne har udvist egen skyld og accept af risiko ved at underskrive pantebrevet (bilag 6), uanset pantebrevets særlige indfrielsesvilkår uden forinden at have rådført sig med deres advokat

Der er under sagen afgivet partsforklaring af sagsøgerne og vidneforklaringer af og .

Retten bemærkninger:

Det er ubestridt, at sagsøgerne fik udleveret finansieringsforslaget af 5. april 1991, samt af dette på flere møder blev drøftet med [redacted] og [redacted], der var henholdsvis bankrådgiver og boligrådgiver i [redacted], [redacted] - afdeling.

I finansieringsforslaget er der bl.a. særlige regler om opsigelse og om indfrielse. I afsnittet om indfrielse fremgår bl.a. følgende: Hvis markedrenten (bankens eller et af bankens datterselskabers rente for nyudlån eller for den anvendte (stats)obligationsrente jf. foregående afsnit) på indfrielsestidspunktet er lavere end den pålydende rente på pantebrevet, vil debitor således ved de her omhandlede indfrielse skulle indfri pantegælden med et kapitalbeløb, der er højere end pantebrevets pålydende restgæld. Indfrielsesbeløbet i de respektive terminer kan dog højst anddrage de beløb, der fremgår af ydelsesforløbet (indfrielsesoversigten) på side 6 og følgende sider ("Maksimalt indfrielsesbeløb ved førtidig indfrielse). Hvis markedrenten på indfrielsestidspunktet er højere end den pålydende rente på pantebrevet, vil pantegælden kunne indfries med et kapitalbeløb, der er lavere end pantebrevets pålydende restgæld."

Af den anførte indfrielsesoversigt på side 6 i finansieringsforslaget fremgår det kvartal for kvartal, hvor stor restgælden vil være på et givet tidspunkt, samt hvor stort det maksimale indfrielsesbeløb ved førtidig indfrielse vil være i de respektive kvartaler.

Det er ubestridt, at sagsøgerne den 29. maj 1991 underskrev et pantebrev med en hovedstol på 853.090 kr., samt at det af pantebrevet fremgår, at der er tale om mixlån med særlige indfrielsesvilkår. De særlige opsigelsesregler og indfrielsesvilkår, der var nævnt i finansieringsforslaget, er endvidere gengivet i pantebrevet, ligesom pantebrevet indeholder en detaljeret oversigt over samtlige terminsydelser, afdrag, restgæld samt det maksimale indfrielsesbeløb ved førtidig indfrielse i samtlige kvartaler i lånets stipulerede løbetid.

Efter bevisførelsen herunder s forklaring må det lægges til grund, at der blev afholdt 5-7 møder i banken om hushandlen. Det må også lægges til grund, at han blev gjort bekendt med, at lånet forfaldt ved ejerskifte, samt at spørgsmålet om "maksimale indfrielsesbeløb" i hvert fald i den sidste del af forløbet blev nævnt specifikt af og . Endelig kan det lægges til grund, at han har gennemlæst såvel finansieringsforslaget som pantebrevet, men at han - uagtet han ikke forstod dele af indholdet - undlod at spørge eller nærmere om de punkter, han ikke forstod.

Efter s forklaring må det også lægges til grund, at hun har gennemlæst finansieringsforslaget samt deltaget i hvert fald i flere af møderne i banken vedrørende hushandlen. Det må også efter hendes egen forklaring lægges til grund, at hun gennemlæste de særlige indfrielsesvilkår, men ikke forstod konsekvenserne heraf, samt at hun ikke nærmere spurgte og om betydningen af det, hun ikke forstod.

Efter s forklaring må det lægges til grund, at hun som boligrådgiver havde gennemgået en særlig uddannelse vedrørende rådgivning om den omhandlede type lån, samt at det var fast praksis at gennemgå et finansieringsforslag med

kunderne side for side. Det var således også fast praksis at gennemgå de særlige indfrielsesvilkår i forbindelse med, at man gennemgik de talkolonner, der var opstillet og som beskriver ydelser og maksimal indfrielsesbeløb m.v. Endvidere må det lægges til grund, at hun ved gennemgangen standard mæssigt også omtalte, hvad der ville ske ved et eventuelt rentefald. Endelig lægges det til grund, at renteniveauet i 1991 blev betragtet som lavt, samt at hverken hun eller andre kunne forudsige renteutviklingen flere år frem.

Ved vurderingen af sagsøgtes rådgivningsforpligtelse i 1991 må den praksis, der var gældende på dette tidspunkt, lægges til grund ved afgørelsen.

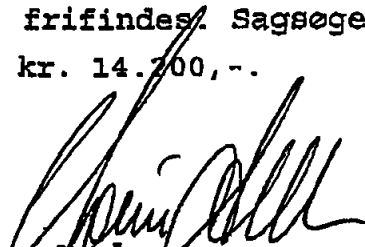
Efter Finansrådets responsen nr. FR 1/98 må det lægges til grund, at det ikke i 1994 og således heller ikke i 1991 var sædvanlig pengeinstitutpraksis at give kunder i private kundeforhold vejledning om fordele og ulemper ved valg af real-kreditlån ved prioritering og/eller omprioritering af fast ejendom henholdsvis ved kontantlån og ved obligationslån.

Da retningslinjerne om etik i pengeinstitutters rådgivning, trådte i kraft 1. oktober 1994, findes der ikke for sagsøgte at have været en forpligtelse til at sikre, at alle væsentlige forudsætninger i relation til rådgivningen blev nedfældet skriftligt. Det kan således ikke lastes sagsøgte, at sagsøgte ikke i dag ved fremlæggelse af notater m.v. kan godtgøre, at man specifikt overfor sagsøgerne deltageret har rådgivet om de særlige indfrielsesvilkår.

Da det af det fremlagte finansieringsforslag og det fremlagt pantebrev fremgår, at lånet er ydet med særlige indfrielsesvilkår, sammenholdt med at sagsøgerne har gennemlæst disse dokumenter, og der i en periode på mere end 7 uger har været afholdt flere møder hos sagsøgte om indholdet af dokumenterne, uden at sagsøgerne nærmere har søgt at afklare de punkter, de ikke forstod, findes det at påhvile sagsøgerne at godtgøre, at sagsøgtes rådgivning omkring de særlige indfrielsesvilkår har været ansvarspådragende. Da sagsøgerne ikke har løftet denne bevisbyrde, frifindes sagsøgte.

T H I K E N D E S F O R R E T:

Sagsøgte, ~~frifindes~~ Sagsøgerne betaler i
sagsomkostninger til sagsøgte kr. 14.700,-.



Søren Axelsen

P.j.-v.
Camilla Lundgaard