

ÅRSBERETNING
FOR
REALKREDITANKENÆVNET

2010

1. Indledning.

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 2010 til 31. december 2010 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, et generelt afsnit udarbejdet af Sekretariatet med oplysninger om emner, der i det forløbne år har været særlig anledning til at tage op, resuméer af kendelser og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnssekretariatet har beskæftiget sig med. Derudover indeholder årsberetningen registre over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger, samt oplysninger om anfægtede kendelser.

2. Formandens beretning.

Der var i 2010 en tilgang på 178 sager. Der er tale om en mindre stigning i sagsantallet i forhold til 2009. Stigningen i sagsantallet kan antagelig langt hen ad vejen tilskrives de markedsændringer, som satte ind i 2008. Disse berører fortsat en række sagsområder, herunder eksempelvis kurssikring, låneomlægning og forhåndslån. Antallet af henvendelser til Sekretariatet er i 2009 og 2010 steget i forhold til tidligere år.

I lighed med tidligere år er der grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

- 1) Sager om kurssikring. Se herom i resumé nr. 20906075, 20908092, 20911132 og 21001017.
- 2) Sager om nedbringelse af forhåndslån. Se herom i resumé nr. 20906071 og 20908090.
- 3) Sager om bidragssatser. Se herom i resumé nr. 20917083, 21001010, 21002018, 21005066 og 21009104.
- 4) Sager om låneomlægning. Se herom i resumé nr. 20907080, 20912135, 20912136 og 21001005.

Mange sager afsluttes fortsat ved Nævnssekretariatets behandling, hvilket kan ses af statistikkerne vedrørende såvel nævns- som sekretariatssager. Dette kan i et vist omfang tilskrives, at en række af disse sager ikke har karakter af egentlige klager, men at henvendelsen til Nævnet ofte er en følge af manglende viden om realkreditområdet. Sager af denne karakter ekspederes typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse. Statistikkerne indeholder - ud over nævns- og sekretariatssager - tillige oplysninger om de henvendelser i form af mere generelle forespørgsler og lignende, som rettes til Nævnssekretariatet.

Klageren har fået medhold i 25 pct. af de nævnssager, som i 2010 afsluttedes ved kendelse. I 2010 er kun en enkelt afgørelse blevet anfægtet af et indklaget realkreditinstitut. Denne sag blev efterfølgende forliget ved Nævnssekretariatets mellemkomst. Som det fremgår af oversigten over anfægtede sager i afsnit 8.1. anfægter et indklaget realkreditinstitut kun sjældent Realkreditankenævnets afgørelser. Det forekommer endvidere yderst sjældent, at en klager, der ikke får medhold ved Realkreditankenævnet, viderefører sagen ved domstolene. I langt de fleste tilfælde fører kendelserne fra Realkreditankenævnet således til en endelig afgørelse af den indbragte klage.

Ved afgivelsen af denne beretning om Nævnets arbejde i 2010 vil jeg som i tidligere år benytte lejligheden til at rette en tak til nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 16. maj 2011

Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1.	Indledning	Side 2
2.	Formandens beretning	Side 2
3.	Generelt om Nævnet og Sekretariatet	Side 4
3.1.	Oprettelsen af Nævnet	Side 4
3.2.	Nævnets kompetence	Side 4
3.3.	Nævnets sammensætning	Side 5
3.4.	Sekretariatets bemanning	Side 6
3.5.	Sagsbehandling ved Nævnet	Side 6
4.	Statiske oplysninger	Side 8
4.1.	Sager behandlet af Nævnet	Side 9
4.2.	Sager behandlet af Sekretariatet	Side 11
5.	Rentebegreber – og det, der ligner – i den finansielle sektor	Side 13
5.1.	Indledning	Side 13
5.2.	Oversigt over og forklaring af rentebegreber	Side 13
6.	Resumeer af kendelser	Side 21
7.	Andre aktiviteter	Side 64
7.1.	Hjemmeside	Side 64

7.2.	Internationalt samarbejde	Side 64
7.3.	Foredragsvirksomhed	Side 64
8.	Registre m.v.	Side 65
8.1.	Oplysninger om anfægtede kendelser	Side 65
8.2.	oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	Side 68
8.3.	Register over afsagte kendelser	Side 69

3. Generelt om Nævnet og Sekretariatet.

3.1. Oprettelsen af Nævnet.

Realkreditankenævnet blev oprettet i efteråret 1991 efter aftale mellem Forbrugerrådet og Realkreditrådet, som i fællesskab udformede Nævnets vedtægter. Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992.

Forbrugerklagenævnet har i medfør af § 12 i lov om Forbrugerklagenævnet (lov nr. 105 af 28. februar 1986 med senere ændringer) frem til 31. december 2003 løbende godkendt Realkreditankenævnet til at behandle klager over realkreditinstitutter. Godkendelsen har i praksis været givet for 3 år ad gangen.

I anledning af nye godkendelsesregler i lov om forbrugerklager (lovbekendtgørelse nr. 1095 af 8. september 2010 med senere ændringer) blev der den 1. oktober 2004 fastsat nye vedtægter for Realkreditankenævnet. Vedtægterne er af økonomi- og erhvervsministeren godkendt frem til og med den 31. december 2012.

3.2. Nævnets kompetence.

Realkreditankenævnet behandler klager over danske realkreditinstitutter og deres danske datterselskaber.

Klagen kan vedrøre ethvert retsspørgsmål i forholdet mellem kunden og instituttet. Også spørgsmål, der opstår i kontraheringsfasen ("forhandlingsfasen"), herunder i forbindelse med afgivelse af tilbud, nægtelse af lån m.v., anses for omfattet af Nævnets kompetence - uanset om et egentligt kundeforhold endnu ikke er etableret. Der skal dog foreligge en formueretlig tvist, hvilket vil sige, at uenigheden skal angå et økonomisk mellemværende. Behandling af for eksempel rene etiske spørgsmål falder derfor uden for Nævnets kompetence. I Nævnets overvejelser i forbindelse med afgørelsen af en formueretlig tvist indgår dog reglerne om god skik i kapitel 6 i lov om finansiell virksomhed og bekendtgørelse nr. 965 af 30. september 2009. Disse regler erstattede Forbrugerombudsmandens "Etiske retningslinier for realkreditinstitutter", der indgår i Nævnets overvejelser vedrørende aftaler indgået i perioden fra 1. juni 1996, og indtil de nye regler om god skik trådte i kraft den 1. oktober 2003 (for visse bestemmelser dog den 1. april 2004).

Som udgangspunkt kan alene klager fra private behandles. Dog kan klager fra erhvervsdrivende behandles, hvis klagen ikke adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende et privat kundeforhold. I forbindelse med en konkret sag har Nævnet udtalt, at bedømmelsen af, om en klage fra en erhvervsdrivende kan behandles, sker på grundlag af en samlet vurdering, hvori indgår klagerens økonomiske styrke, omstændighederne, hvorunder aftalen er indgået, hvorvidt det væsentligste formål med lånet er at opretholde eller erhverve bolig, samt om klagen vedrører et tema, der også kunne foreligge i en "privat klagesag".

Det er en følge af denne afgrænsning, at en række klager fra mindre erhvervsdrivende kan behandles af Ankenævnet.

Nævnet kan også behandle klager over danske filialer af udenlandske realkreditinstitutter og i visse tilfælde klager over udenlandske filialer af danske realkreditinstitutter.

Nævnet kan ikke behandle klagesager, hvis behandling er henlagt til offentlige myndigheder eller andre anke- eller klagenævn. Nævnet kan heller ikke behandle sager, som er afgjort ved endelig dom, gyldig voldgift eller retsforlig, eller sager, der kan forventes afgjort i forbindelse med en straffesag.

Før Nævnet kan behandle en klage, skal klageren forgæves have søgt at opnå en tilfredsstillende ordning med realkreditinstituttet.

Nævnssekretariatet kan afvise sager, hvis det er utvivlsomt, at der ikke er klageadgang, eller hvis det er utvivlsomt, at klagen falder uden for Nævnets kompetence. Nævnet kan afvise sager, som på grund af deres principielle juridiske karakter, usikkerhed om bedømmelse af de fremkomne faktiske oplysninger, eller som af andre særlige grunde findes uegnede til behandling i Ankenævnet.

3.3. Nævnets sammensætning.

Ankenævnet består af en uvildig formand og en række medlemmer, som er udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet på den ene side og Realkreditforeningen og Realkreditrådet på den anden side. Nævnets formand er:

Fhv. højesteretsdommer Hugo Wendler Pedersen

Følgende medlemmer har i 2010 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Cand.jur. Tina Dhanda
Økonom Carsten Holdum
Cand.polit. Maria Hyldahl
Advokat Michael Møllegaard Jessen
Advokat Per Frydenreim Møller (fra 4. marts 2010)
Rådsmedlem Bent Olufsen
Rådsmedlem Mads Svaneklink (fra 13. maj 2009)

Udpeget af Realkreditforeningen og Realkreditrådet:

Advokat Jes Zander Brinch, Nykredit A/S
Underdirektør Per Englyst, DLR Kredit A/S
Underdirektør Karen Havers-Andersen, Realkredit Danmark A/S
Kontorchef Mads Laursen, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab
Advokat Lars K. Madsen, BRFkredit A/S

Nævnet sammensættes fra sag til sag, således at formanden og medlemmer udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet og Realkreditforeningen/Realkreditrådet repræsenterende et lige antal stemmer er til stede.

Medlemmer kan ikke deltage ved behandlingen af sager, hvori de direkte eller indirekte har en særlig interesse. Medlemmer, der er udpeget af Realkreditforeningen/Realkreditrådet, deltager således ikke i behandlingen af sager, der vedrører det institut, som de er ansat i.

3.4. Sekretariatets bemanding.

Sekretariatet har i 2010 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen
Cand.jur. Keld Overgaard Steffensen
Cand.jur. Steen Berg
Advokatsekretær Vivian Jespersen

3.5. Sagsbehandling ved Nævnet.

Klager indgives skriftligt til Ankenævnets Sekretariat ved benyttelse af en særlig klageblanket.

Klageren kan til enhver tid tilbagekalde sin klage. Ankenævnsbehandlingen bortfalder ligeledes, hvis realkreditinstituttet under sagens behandling opfylder klagerens krav, eller der indgås forlig mellem parterne.

Så længe en sag verserer for Ankenævnet, kan klagesagens parter ikke anlægge sag ved en domstol eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen vedrører, jf. forbrugerklagelovens § 3, stk. 1. Bestemmelsen udelukker umiddelbart alene almindelige søgsmål. Det antages således, at fogedforretninger kan gennemføres, selv om der verserer en sag for Ankenævnet. Fogedretten kan dog efter omstændighederne vælge at udsætte fogedretsbehandlingen, indtil der foreligger en afgørelse fra Ankenævnet.

Sekretariatet sender en klage videre til realkreditinstituttet sammen med kopi af det modtagne materiale. Realkreditinstituttet skal inden 5 uger efter modtagelsen af materialet afgive en udtalelse til Ankenævnet. Sker dette ikke, kan sagen behandles på grundlag af klagerens materiale, medmindre Sekretariatet på realkreditinstituttets anmodning har forlænget fristen.

Når realkreditinstituttets udtalelse foreligger, sender Nævnssekretariatet udtalelsen videre til klageren, så denne kan få lejlighed til at fremkomme med eventuelle bemærkninger til udtalelsen.

Såfremt der er grundlag herfor, vil Sekretariatet indhente yderligere udtalelser fra klageren og det indklagede realkreditinstitut.

Ankenævnet kan på begæring af en part eller af egen drift indhente sagkyndige erklæringer eller udtalelser.

Når Sekretariatet har indhentet det fornødne materiale og de ønskede oplysninger, behandles klagen på et møde i Ankenævnet med henblik på afsigelse af en kendelse.

Ankenævnet kan i særlige tilfælde efter en parts anmodning eller af egen drift indkalde parterne til mundtlig forhandling. Hvis parterne ikke møder eller undlader at fremkomme med de af Ankenævnet ønskede oplysninger, kan Ankenævnet afvise klagen eller behandle den på det foreliggende grundlag.

Ankenævnets kendelse sendes til sagens parter senest 10 dage efter afsigelsen. Der fastsættes en frist på 30 dage til opfyldelse af kendelsen.

Hvis klageren har fået helt eller delvist medhold, skal afgørelsen forkyndes for realkreditinstituttet, medmindre realkreditinstituttet i den enkelte sag har frafaldet kald og varsel, jf. retsplejelovens § 160. Hvis realkreditinstituttet ikke ønsker at være bundet af den afgørelse, Ankenævnet har truffet, skal realkreditinstituttet skriftligt meddele dette til Ankenævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen – eller fra afgørelsens datering, hvis realkreditinstituttet har frafaldet kald og varsel.

Ankenævnets kendelse kan i øvrigt af enhver af parterne indbringes for domstolene.

Følgende institutter var pr. 31. december 2010 tilsluttet Ankenævnet:

BG Kredit A/S (nu Realkredit Danmark A/S)

BRFkredit A/S

Danske Kredit Realkreditaktieselskab (nu Realkredit Danmark A/S)

DLR Kredit A/S

Nykredit Realkredit A/S

Realkredit Danmark A/S

Totalkredit A/S
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

4. Statistiske oplysninger.

Ankenævnets sager er opdelt i nævnssager og sekretariatssager på grundlag af følgende definitioner:

Nævnssager er sager, hvor der er indleveret et klageskema, betalt klagesagsgebyr m.m., og hvor det umiddelbart ved oprettelsen må antages, at der skal ske nævnsbehandling af sagen, således at sagen afsluttes med en kendelse eller et forlig foreslået af Nævnet.

Sekretariatssager er øvrige sager, hvor der ikke i første omgang lægges op til en egentlig klagesagsbehandling af forskellige årsager, som kan være:

- det er åbenbart, at der ikke kan gives klageren eller instituttet medhold
- det er åbenbart, at der er sket misforståelser
- der synes at være grundlag for indgåelse af ordninger eller forlig ved Nævnssekretariatets mellemkomst - eventuelt fordi en af parterne ved henvendelsen til Sekretariatet opfordrer hertil.

Derudover modtager Nævnssekretariatet en række mere generelle henvendelser og lignende – overvejende telefonisk – fra realkreditinstitutterne og deres kunder, organisationer, myndigheder, andre ankenævn, pengeinstitutter, advokater, revisorer m.v. Antal og fordeling af sådanne henvendelser fremgår af tabel 6.

Ankenævnet har i 2010 modtaget 178 sager - fordelt på 41 nævnssager og 137 sekretariatssager. I forhold til 2009 er der tale om et mindre fald i nævnssagerne og en mindre stigning i sekretariatssagerne. Fra 2009 er der overført 36 nævnssager.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
<i>Nævnssager</i>							
- nye	41	48	49	28	33	61	39
- overført fra året før	36	34	17	24	31	22	40
<i>Sekretariatssager</i>	137	121	116	95	103	155	108
I alt	214	203	182	147	167	238	187
Øvrige henvendelser	2611	2423	1842	1.820	1.875	1.827	1.647

4.1. Sager behandlet af Nævnet.

Af de 77 nævnssager er 36 færdigbehandlet af Nævnet, mens 33 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 8 nævnssager er færdigbehandlet af Sekretariatet, klagen er tilbagekaldt, eller instituttet har helt eller delvist imødekommet klagerens krav.

Tabel 2 viser status på de i alt 77 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2010. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2008 og 2009.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	2010		2009		2008	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	36	47	34	41	17	26
Registreret i året	41	53	48	59	49	74
I alt	77	100	82	100	66	100
Afsluttet ved kendelse:	36	47	31	38	19	29
Klager medhold	9	25	7	23	4	21
Instituttet medhold	25	69	22	71	14	74
Nævnsforlig indgået	2	6	0	0	1	5
Klagen afvist af Nævnet	0	0	2	6	0	0
		100		100		100
Afsluttet uden nævnsbehandling:	8	10	15	18	13	20
Sekretariatsforlig	3	38	4	27	7	54
Institut opfylder klagers krav	2	25	6	40	1	8
Klagen afvist af Sekretariatet	1	12	3	20	1	8
Klagen frafaldet	2	25	2	13	4	30
		100		100		100
Afventer færdigbehandling	33	43	36	44	34	51
I alt	82	100	66	100	52	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 25 pct. af sagerne, hvilket er lidt over niveauet i 2009. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 69 pct. og 74 pct. af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 25 pct., hvilket er under niveauet året før. Der blev i 2010 indgået sekretariatsforlig i 38 pct. af sagerne mod 27 pct. i 2009.

I 2010 afviste Nævnet ingen sager mod 2 afvisninger det foregående år. Sekretariatet har i 2010 afvist 1 sager mod 3 afvisninger i 2009.

Afvisningerne i Nævnet og i Sekretariatet sker blandt andet, når

- klagen indgives af en erhvervsdrivende og derfor falder uden for Nævnets kompetence,
- klageren ikke efter opfordring indsender det ønskede materiale til Nævnet,
- klagen er indgivet så lang tid efter tvistens opståen, at den ikke længere findes med rimelighed at kunne realitetsbehandles,
- klagen findes uegnet til behandling ved Nævnet på grund af behov for omfattende bevisførelse, herunder mundtlig afhøring af de implicerede.

Tabel 3. Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema

Tabel 3. Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- følg.	Låne- adm.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 2009	17	4	1	2	9	3	36
Registreret i 2010	18	6	1	7	3	6	41
Afsluttet ved kendelse:	17	2	2	7	4	4	36
Klager medhold	7	1	0	0	1	0	9
Instituttet medhold	10	1	1	7	2	4	25
Nævnsforlig indgået	0	0	1	0	1	0	2
Klagen afvist af Nævnet	0	0	0	0	0	0	0
Afsluttet af Sekretariatet:	5	1	0	0	1	1	8
Sekretariatsforlig	2	0	0	0	1	0	3
Institut opfylder	1	1	0	0	0	0	2
Sekretariatsafvisning	1	0	0	0	0	0	1
Klagen frafaldet	1	0	0	0	0	1	2
Afventer færdigbehandling:	13	4	0	2	7	3	33

Af tabel 3 fremgår fordelingen af nævnssagerne efter klagens tema. Hovedparten af de sager, der er afsluttet ved kendelse, vedrører nyudlån. Det samme tema har præget de sager, som er afsluttet af Sekretariatet uden nævnssbehandling.

4.2. Sager behandlet af Sekretariatet.

Tabel 4. Afsluttede sekretariatssager

Resultat	Antal	Pct.	2009		2008	
			Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	127	93	110	91	109	94
Forlig/ordning etableret	8	6	7	6	3	3
Henvist videre	2	1	4	3	4	3
I alt	137	100	121	100	116	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 137 sager i 2010 mod 121 sager i 2009. Af de 137 sekretariatssager i 2010 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 8 sager, medens 2 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2010 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 92 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 8 pct., hvilket er noget under niveauet i 2009.

Sekretariatssagernes fordeling på klagetemaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5. Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	2010		2009		2008	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	84	61	74	61	77	66
Indfrielse	12	9	12	10	8	7
Gældsovertagelse	5	4	4	3	2	2
Takster	17	12	8	7	3	3
Retsforfølgning	10	7	11	9	6	5
Låneadministration m.m.	9	7	12	10	20	17
I alt	137	100	121	100	116	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån. Der har i 2010 tillige været en del sager vedrørende takster og retsforfølgning.

Tabel 6. Fordeling af henvendelser til sekretariatet

	Antal	Pct.
Private/erhvervsdrivende	504	19
Realkreditinstitutter	530	20
Organisationer, myndigheder, andre ankenævn	919	35
Pengeinstitutter, advokater m.fl.	70	3
Øvrige	588	23
I alt	2611	100

5. Rentebegreber - og det, der ligner - i den finansielle sektor

5.1. Indledning

I forbindelse med ydelse af realkreditlån, finansieringen af disse gennem obligationsudstedelse etc. anvendes der en række forskellige rentebegreber. Nogle af disse har til tider givet anledning til tvivl om forståelsen og anvendelsen. Nævnsssekretariatet har derfor udarbejdet en oversigt over og forklaring til nogle udvalgte rentebegreber, som anvendes i blandt andet realkreditbranchen. Oversigten og forklaringerne er udarbejdet af Nævnsssekretariatet, og Nævnet eller dets enkelte medlemmer er derfor ikke bundet af disse.

5.2. Oversigt over og forklaring af rentebegreber

Hvis der i forklaringen er anvendt et rentebegreb markeret med *kursiv* betyder det, at der i oversigten er givet en særskilt forklaring på dette.

Begreb:	Beskrivelse/Anvendelse:
Byggerente	Blev oprindelig anvendt som betegnelse for den rente, hvortil et byggeri kunne realkreditfinansieres. Svarer til den gennemsnitlige, effektive rente på lange, fastforrentede obligationer (obligationer med en løbetid over 10 år).
CIBOR	CIBOR eller "Copenhagen InterBank Offered Rate" er den rente, hvortil danske banker tilbyder indskud i danske kroner i andre banker. Nasdaq OMX (Københavns Fondsbørs) opgør CIBOR for forskellige udlånsperioder fra 1 uge op til 1 år. Finansrådet har det overordnede ansvar for CIBOR. (Beregningen og offentliggørelsen blev tidligere foretaget af Danmarks Nationalbank.) CIBOR anvendes som <i>referencerente</i> ved beregningen af den variable rente på forskellige udlånsprodukter i penge- og realkreditinstitutter. Eksempelvis anvendes 6 måneders CIBOR som <i>referencerente</i> ved fastsættelsen af renten på obligationslån med variabel rente og renteloft (garantilån, Rente Max, FlexGaranti, BoligXlån m.v.).
Debitorrente	Populær betegnelse for den rente, som låntageren betaler – modsat <i>kreditorrente</i> , som er den rente långiveren/investoren modtager. Den effektive debitorrente vil være højere end den effektive kreditorrente, idet der i førstnævnte tages højde for stiftelsesomkostninger og løbende bidrag.

Differencerente	Er den rente, som låntageren ved en paristraksindfrielse skal betale fra indfrielsestidspunktet og frem til den kreditortermin, hvori lånet kunne have været opsagt med varsel. Differencerenten udgøres af forskellen imellem obligationsrenten og den <i>genplaceringsrente/godtgørelsesrente/placeringsrente</i> , som instituttet tilbyder at godtgøre låntageren for at råde over indfrielsesbeløbet frem til opsigelsesterminen. Differencerente benævnes også <i>opsigelsesrente</i> .
Direkte rente (obligationer)	Det faste, årlige renteafkast i procent af kursværdien på en obligation, hvor der i modsætning til <i>effektiv rente</i> ikke er taget højde for udtrækninger på obligationerne. Den direkte rente beregnes som: $\frac{\text{Pålydende rente} \times 100}{\text{kursen}}$ Eksempelvis giver en 5 pct. obligation købt til kurs 95 en direkte rente på $\frac{5,00 \times 100}{95} = 5,26 \text{ pct.}$
Diskonteringsrente	Diskonteringsrenten – eller diskonteringsfaktoren - er betegnelsen for den renteprocent - den omregningsfaktor - som anvendes ved beregningen af nutidsværdien af de samlede (fremtidige) terminsydelser. Benævnes også <i>intern rente</i> . Inden for den finansielle sektor sker der typisk en beregning af nutidsværdien efter skat ved anvendelse af det nye låns effektive rente efter skat som diskonteringsrente.
Diskonto	Den officielle udlånsrente, som pengeinstitutterne kan låne til i Nationalbanken.
Effektiv rente (debitor/lån/kreditter)	Udtrykker den rente, der gennemsnitligt hen over løbetiden betales for et lån eller en kredit i forhold til låneprovenuet, det vil sige, når der er taget hensyn til obligationsrenten, kurstabet, stiftelsesomkostningerne og det løbende bidrag samt renters rente.
Effektiv rente (kreditor/obligationer)	Udtrykker den rente, som kreditor hen over obligationens løbetid gennemsnitligt opnår i årligt afkast, når der tages højde for obligationsrenten, udtrækningerne og renters rente. Beregningen, som foretages af Nasdaq OMX (Københavns Fondsbørs), tager udgangspunkt i, at afkastet (renten) løbende reinvesteres til den samme obligationsrente, og at obligationen beholdes, indtil den bliver udtrukket gennem de ordinære afdrag fra debitor. Der tages i renteberegningen ikke højde for påvirkningen af førtidige indfrielser. De kurser, der danner grundlag for beregningen, er den seneste af følgende kurser:

	* Medlemsgennemsnitskursen kl. 17.00 * Bedste bud ved dagens slutning. * Kurs "alle-handler" kl. 17.00 Nasdaq OMX offentliggør hver børsdag oplysninger om effektive renter m.m. Oplysningerne kan blandt andet ses på Nasdaq OMX's hjemmeside. Af feltet "beregningkurs" fremgår det, hvilken kurs der er anvendt i beregningen.
Fast rente	Bruges som begreb, når renten fastlægges endeligt ved aftaleindgåelsen respektive udbetalingen og ikke kan ændres hen over lånets løbetid.
Fastrenteperiode	Den periode, hvor renten ligger fast på et eksempelvis et rentetilpasningslån eller på et pengeinstitutlån med variabel rente og aftalt (midlertidigt) <i>renteloft</i> .
Forrentningsprocent	Angiver afkastet målt i procent af den investerede kapital.
Garantirente	Den rente, som låntageren maksimalt kan komme til at betale på et obligationslån med variabel rente og renteloft (garantilån, Rente Max, FlexGaranti, BoligXlån m.v.) .
Genplaceringsrente	Bruges synonymt til <i>godtgørelsesrente</i> og <i>placeringsrente</i> som betegnelse for den rente, der godskrives låntageren i forbindelse med en paristraksindfrielse som compensation for, at instituttet har indfrielsesbeløbet til rådighed fra indfrielsesdagen frem til opsigelsesterminen. Ved paristraksindfrielse beregnes differencerentesatsen på grundlag heraf som forskellen mellem obligationsrenten på lånet og den aktuelle genplaceringsrente/godtgørelsesrente/placeringsrente.
Godtgørelsesrente	Se <i>genplaceringsrente</i> .
Handelsrenter	Dækker over den "udligning" af <i>vedhængende renter</i> , som sker ved handel med eksempelvis obligationer. Ved handlen får køberen som ny ejer af obligationerne ret til at hæve hele periodens rentebetaling ved næste termin, og køberen skal derfor betale renter (handelsrenter) til sælgeren for den periode, der er forløbet af terminsperioden fra sidste termin, indtil obligationen skifter ejer.
Intern rente	Bruges dels som mål ved analysering af en investerings lønsomhed og svarer i den forbindelse i store træk til <i>effektiv rente</i> , dels som betegnelse for en aftalt rente i et lukket system, eksempelvis inden for en koncern. Bruges derudover synonymt til <i>diskonteringsrente</i> .
Jordrente	En årlig afgift af jordens værdi, som kan påhvile ejendomme, som er købt af staten i henhold til statshusmandsloven eller de ældre jordlove. Begrebet jordrente anvendes også i andre sammenhænge, blandt andet som element ved prissætning af landbrugsjord.

Knækrente	Bruges om de situationer, hvor renten hen over lånets løbetid er aftalt til (to) forskellige satser – eksempelvis sådan, at der i lånets første år betales en høj rente og i lånets sidste år en lav rente.
Kontantlånsrente	Renten på et kontantlån. Beregnes sådan, at der er dækning for såvel renten på de obligationer, der er udstedt for kontantlånet, som kurstabt på disse. Da renten efter de gældende skatteregler er fradragsberettiget, bliver kurstabt som en del af renten reelt også fradragsberettiget.
Konverteringsrente	Det renteniveau, der udløser, at garantirenten ”træder i kraft” på et obligationslån med <i>variabel rente</i> og <i>renteloft</i> (garantilån, Rente Max, FlexGaranti, BoligXlån m.v.) .
Kort rente	Betegner renten på fordringer, herunder obligationer, med en løbetid på under 10 år.
Kreditorrente	Populær betegnelse for den rente, som långiveren/investoren modtager – modsat <i>debitorrente</i> , som er den rente låntageren betaler. Den effektive kreditorrente vil være lavere end den effektive debitorrente, idet der i sidstnævnte tages højde for stiftelsesomkostninger og løbende bidrag.
Kuponrente	Den rente, som er angivet på en obligation, og som er uafhængig af kursværdien af obligationen (modsat <i>direkte rente</i> og <i>effektiv rente</i>). Betegnes også <i>nominel rente</i> , <i>obligationsrente</i> og <i>pålydende rente</i> . Bruges til tider endvidere synonymt til <i>rentekupon</i> .
Lang rente	Betegner renten på fordringer, herunder obligationer, med en løbetid på over 10 år.
Lånerente	Den løbende rente, der betales på et lån, og som beregnes af den til enhver tid værende restgæld. Svarer således på et obligationslån til <i>obligationsrenten</i> og på et kontantlån til <i>kontantlånsrenten</i> .
Markedsrente	Benyttes som beskrivelse for den aktuelle rente på det frie marked, dvs. den rente, som låntageren og långiveren kan forhandle sig frem til. Markedsrenten som overordnet begreb bygger på en gennemsnitsbetragtning, idet der kan være forskel på markedsrenten for forskellige låneprodukter m.v. – blandt andet afhængig af kreditrisiko og løbetid. Markedsrenter opdeles typisk ud fra løbetiden i en såkaldt <i>”kort rente”</i> og en <i>”lang rente”</i> . Se også <i>”pengemarkedsrente”</i> .

Mindsterente	Blev frem til den 27. januar 2010 benyttet i forbindelse med kursgevinstbeskatning, idet mindsterenten frem til da dels satte en nedre grænse for den rente, som en obligation ved sin udstedelse måtte have, for at der hos private investorer ikke skulle ske beskatning af kursgevinster (hvis obligationen ved sin udstedelse overholdt mindsterentekravet betegnedes den som "blåstemplet" og i modsat fald som "sortstemplet"), dels en øvre grænse for, hvor høj obligationsrenten på et lån måtte være, uden at låntageren i visse tilfælde skulle beskattes af kursgevinsten ved udbetaling til en kurs over 100. Reglerne om mindsterente i forhold til kursgevinstbeskatning af private investorers kursgevinster på blåstemplede obligationer blev ophævet med virkning fra og med den 27. januar 2010. Det indebærer, at samtlige kursgevinster er skattepligtige, medmindre der er tale om blåstemplede obligationer fra før den 27. januar 2010. I relation til beskatning i forbindelse med udbetaling af lån til en kurs over 100 er det afgørende, om lånet udbetales på basis af et lånetilbud afgivet mindre end 6 måneder før lånets udbetaling, og lånet er baseret på obligationer, der ikke oversteg pari på tilbudstidspunktet.
Morarente	Bruges eksempelvis om den "strafrente", der skal betales, hvis en terminsydelse eller et indfrielsesbeløb betales for sent. Hvis der er tale om en forsinket terminsydelse, vil morarenten normalt blive opkrævet sammen med den efterfølgende terminsydelse.
Nominel rente	Se <i>kuponrente</i>. I visse sammenhænge anvendes den årlige nominelle rente på et lån tillige som udtryk for den årlige rente med tillæg af renters rente, dvs. hvor der i renteberegningen er taget højde for virkningen af flere årlige rentetilskrivninger, jf. blandt andet "skilttningsreglerne" for pengeinstitutter og kreditaftalelovens bestemmelser.
Obligationsrente	Se <i>kuponrente</i>.
Opsigelsesrente	Se <i>difference</i>rente.
Pantebrevsrente	Se <i>lånerente</i>.
Pengemarkedsrente	Dækker blandt andet over de officielle renter, som fastsættes/beregnes af Nationalbanken – herunder <i>diskontoen</i> og <i>T/N-renten</i>. Benyttes også om de referencerenter, der beregnes og offentliggøres af Nasdaq OMX – herunder <i>CIBOR</i> og <i>swaprenten</i>.

Placeringsrente	Se <i>genplaceringsrente</i>. Anvendes endvidere i kursaftaler som et element i beregningen af terminstillæg eller –fradrag, idet sådanne udgøres af den forskel, der er mellem obligationsrenten af obligationsbeløbet på den ene side og placeringsrenten af låneprovenuet/indfrielsesbeløbet på den anden side, i kursaftalens løbetid. Denne forskel omregnes til kurspoint, der herefter udgør terminsfradraget eller terminstillægget til den officielle kurs (strakskursen/spotkursen).
Pålydende rente	Se <i>kuponrente</i> .
Realrente	Den nominelle rente, når der er korrigeret for inflation.
Referencerente	Begrebet benyttes i en række forskellige sammenhænge. Herunder blandt andet: Som betegnelse for det rentegennemsnit, der frem til 27. januar 2010 dannede grundlag for beregningen af <i>mindsterenten</i>. Som betegnelse for de officielle <i>pengemarkedsrenter</i>, som er retningsgivende for den korte <i>markedsrente</i> på såvel lånemarkedet som obligationsmarkedet. Som betegnelse for den rente, der konkret anvendes som grundlag for beregningen af en <i>variabel rente</i> på et lån, en kredit eller finansielle kontrakter. Eksempelvis benyttes <i>CIBOR</i>, <i>swaprenten</i>, <i>T/N-renten</i> og <i>diskontoen</i> i mange tilfælde som referencerente.
Rente	Udtrykker prisen for et lån eller en kredit. Renten kan præsenteres på forskellige måder (<i>nominel rente</i> , <i>effektiv rente</i> m.v.) og være fast eller variabel.
Rentefod	Benyttes som udtryk for den <i>pålydende rente</i> på en obligation.
Rentefølsomhed	Udtrykker den påvirkning af investeringslysten, der sker ved en renteændring.
Rentegaranti	Benyttes blandt andet om aftaler på kortrentelån (BoligXlån x1-10, FlexLån, rentetilpasningslån og tilpasningslån) om, at renten ikke kan overstige et bestemt maksimum (<i>renteloft</i>).
Rentekupon	Bruges til tider synonymt med <i>kuponrente</i> , men også om det krav på rentebetaling, som en obligationsejer har i den enkelte kreditortermin.
Rentekurve	Et koordinatsystem, der viser renten ved forskellige løbetider. Tendensen i kurven beskrives med udtrykkene lodret rentekurve (stigende renter med stigende løbetider), invers rentekurve (faldende renter med stigende

	løbetider) eller flad rentekurve (samme rente ved forskellige løbetider).
Renteloft	Det højeste (aftalte) niveau for renten. Benyttes på visse obligationslån med variabel rente (garantilån, Rente Max, FlexGaranti, BoligXlån m.v.) og ved aftale om en maksimal rente på kortrentelån (BoligXlån x1-10, FlexLån, rentetilpasningslån og tilpasningslån) samt på pengeinstitutlån med <i>variabel rente</i> .
Rentemarginal	Udtrykker forskellen mellem den gennemsnitlige indlåns- og udlånsrente i eksempelvis et pengeinstitut. Svarer på realkreditområdet til det løbende bidrag.
Rentespænd	Benyttes om forskellen i niveauet på den korte og den lange rente.
Rentestruktur	Udtrykker det forhold i niveauet på den korte og den lange rente, som kan aflæses på grundlag af <i>rentekurven</i> .
Rentesikring	Bruges blandt andet som udtryk for, at renten på en kredit med <i>variabel rente</i> i et pengeinstitut lægges fast for en nærmere angivet periode. Benyttes endvidere om den form for tilskud, som tidligere blev ydet til offentligt støttet boligbyggeri og visse saneringsejendomme, og som aftrappes efter udviklingen i inflationen.
Renteswap	En kontrakt om bytte af rentebetalinger, eksempelvis fra fast rente til variabel rente eller omvendt. Ved swap fra variabel til fast rente afgiver låntageren i princippet en variabel rente til modparten og modtager en fast rente fra modparten. Ved swap fra fast til variabel rente afgiver låntageren en fast rente til modparten og modtager en variabel rente fra modparten. Aftalen indebærer således, at aftaleparterne til hinanden skal betale forskellen mellem den faste og variable forretning.
Rentetermin	Benyttes blandt andet om de datoer, hvor der udbetales renter på obligationer (kaldes også kreditorterminer).
Rentetilpasning	Den tilpasning af renten, der sker i forbindelse med refinansiering af et kortrentelån (BoligXlån x1-10, FlexLån, rentetilpasningslån og tilpasningslån).
Standardrente	Benyttes som betegnelse for den obligationsrenteprocent, som realkreditinstituttet vælger at afgive tilbud på, medmindre låntageren har fremsat konkrete ønsker om en anden sats.
Swappreferencerenten	<i>Referencerente</i> , som beregnes og offentliggøres af Nasdaq OMX (Københavns Fondsbørs). Der er tale om en gennemsnitsberegning på grundlag af indberetninger fra en række pengeinstitutter af de swaprenter, som aktuelt anvendes i aftaler med løbetider fra 2 til 10 år. (Beregningen og offentliggørelsen blev tidligere foretaget af Danmarks Nationalbank.)
Swaprente	Benyttes i daglig tale blandt andet om <i>swappreferencerenten</i> . Benyttes endvidere som beskrivelse for den faste rente, som benyttes i en aftale om <i>renteswap</i> .
T/N-renten	<i>Referencerente</i> , som dagligt beregnes og offentliggøres af Nationalbanken. Er et omsætningsvægtet gennemsnit af renten på

	faktiske, usikrede interbankudlån fra den ene bankdag til den næste, som indberettes af en række forskellige pengeinstitutter.
Variabel rente	Bruges som begreb, når det er aftalt, at renten skal variere hen over lånets løbetid – enten på samme måde som en anden rentesats, der noteres på markedet med bestemte kortere mellemrum end lånets løbetid (eksempelvis hver 3. eller hver 6. måned) eller i takt med denne. Den rente, der anvendes ved beregningen af den variable rente, benævnes til tider <i>referencerente</i> .
Vedhængende rente	Den rente, der er påløbet en obligation siden forrige kreditortermin. Ved handel med obligationer udgør den vedhængende rente <i>handelsrenter</i> .
Årlige omkostninger i procent	Forkortet ÅOP. Indgår i kreditoplysningerne og anvendes til sammenligning af lån med forskellige vilkår, herunder forskellige løbetider. ÅOP er den samlede pris for kreditten beregnet som en procentsats pr. år af lånebeløbet, når der er taget højde for lånerenten, kurstab, bidrag, kurtage, eventuelle provisioner, tinglysningsafgift, ekspeditions- og lånesagsgebyrer.

6. Resumeer af kendelser.

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2010.

Resuméerne er opført i resuménommerrækkefølge. For så vidt angår søgning efter kendelser henvises til www.ran.dk - menupunktet ”Kendelser”, hvor der er mulighed for at søge kendelser ud fra såvel emne som nummer. Over hver kendelse i årsberetningen er angivet et emne og et nummer, som kan benyttes til søgningen. Endvidere kan hjemmesidens søgefunktion (fuldtekstsøgning) anvendes.

20903040

Personlig fordring. Forældelse. Dokumentation for fordring.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 8. juni 2010

Klageren havde i sin ejendom to kontantlån til det indklagede realkreditinstitut.

Der blev den 14. november 1984 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. I henhold til tvangsauktionssalgsoptilling af 19. september 1984 var realkreditinstituttets fordring opgjort til i alt 231.167 kr. i kolonne 1.

Realkreditinstituttet blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 350.000 kr.

Den 26. februar 1991 meddelte klageren realkreditinstituttet, at han af forskellige årsager ikke så sig i stand til at påbegynde en afvikling af gælden.

Realkreditinstituttet gav den 4. marts 1991 klageren henstand med betalingen til den 1. februar 1992, og i juni 1992 anmodede realkreditinstituttet klageren om at rette henvendelse til instituttet med henblik på indgåelse af en aftale om afvikling af gælden, der blev opgjort til 88.737 kr., inkl. renter.

Klageren redegjorde i brev af den 3. september 1993 til realkreditinstituttet for sin aktuelle økonomiske situation, som ikke gjorde ham i stand til at afdrage på hans samlede gæld på ca. 1,6 mio. kr. Realkreditinstituttet gav herefter klageren henstand med betalingen til den 1. maj 1995.

I breve af den 12. juni 1995, den 22. april 2006 og den 2. januar 2008 til realkreditinstituttet gjorde klageren atter gældende, at han ikke var i stand til at afdrage på sin gæld, herunder med henvisning til sin økonomiske og helbredsmæssige situation.

Klageren fremsendte den 15. januar 2008 oplysninger om sin økonomiske situation til realkreditinstituttet.

Efter at have modtaget et akkordtilbud fra realkreditinstituttet meddelte klageren den 9. februar 2008 realkreditinstituttet, at han ikke kunne betale 15.000 kr. pr. 15. februar 2008, men at han forventede muligvis at kunne rejse 7.500 kr. pr. 15. april 2008.

I brev af 27. juli 2008 til realkreditinstituttet redegjorde klageren endnu en gang for sin situation.

Realkreditinstituttet opgjorde den 7. august 2008 sit krav mod klageren. Af opgørelsen fremgik det, at der på tvangsauktionen var et udækket beløb på 54.608 kr., som omregnet kontant efter kursen på auktionsdagen svarede til 71.412 kr. Da en del af beløbet var blevet dækket ind ved salg af ejendommen, var det faktiske tab opgjort til 52.795 kr. med tillæg af renter på 20.400 kr. for perioden 1. juli 2003 til 1. juli 2007 – i alt 73.195 kr.

Klageren fremsendte den 12. august 2008 en e-mail til realkreditinstituttet, hvori han erkendte gælden, men afviste at underskrive et frivilligt forlig med henvisning til, at han var ude af stand til at afvikle nogen del af gælden.

Realkreditinstituttet indbragte den 26. august 2008 sagen for byretten, som efter anmodning fra klagerens advokat på et retsmøde den 17. marts 2009 hævdede sagen med henvisning til retsplejelovens § 361 og oversendte sagen til Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at instituttet ikke kunne gøre krav gældende mod ham hidrørende fra tvangsauktionen den 14. november 1984 over hans daværende ejendom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Under klagesagen forklarede klageren, at der umiddelbart efter tvangsauktionen blev afholdt et møde mellem parterne i fogedretten, hvor sagen blev afsluttet. Dette blev bestridt af realkreditinstituttet.

Nævnet fandt det ikke bevist, at realkreditinstituttets krav ved aftale eller på anden måde var bortfaldet i forbindelse med et møde mellem parterne i fogedretten umiddelbart efter tvangsauktionen.

Da parterne løbende havde korresponderet om realkreditinstituttets krav, fandt Nævnet heller ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttets krav var bortfaldet ved forældelse eller passivitet.

Restfordringen efter tvangsauktionen var i henhold til tvangsauktionsprotokollatet 54.608 kr., hvilket omregnet kontant efter obligationskursen på auktionsdagen angiveligt svarede til 71.412 kr. Realkreditinstituttet, der som nævnt erhvervede ejendommen ved et bud på 350.000 kr., videresolgte ifølge udskrift fra tingbogen den 3. april 1985 ejendommen til en nominel pris på 445.000 kr. Hvordan købesummen blev berigtiget, og hvilke udgifter og indtægter, der var i tidsrummet frem til salget, kunne ikke nærmere afdækkes, idet realkreditinstituttet på forespørgsel fra Nævnssekretariatet havde oplyst, at der ikke kunne tilvejebringes yderligere dokumentation for instituttets tab end det anmeldte tilgodehavende på tvangsauktionen i 1984, budsummen på tvangsauktionen og den i tingbogen registrerede købesum i forbindelse med videresalget af ejendommen i 1985.

Flertallet fandt, at realkreditinstituttet ikke dermed havde fremlagt tilstrækkelig dokumentation for det fremsatte krav. Flertallet fremhævede, at realkreditinstituttet ca. 4½ måned efter erhvervelsen på tvangsauktion for 356.000 kr. videresolgte ejendommen for en nominel pris på 445.000 kr. Flertallet fandt endvidere, at den omstændighed, at klageren i parternes korrespondance gennem årene havde anerkendt at skyldte realkreditinstituttet penge ikke i sig selv kunne anses for tilstrækkeligt bevis for instituttets krav. Flertallet bemærkede i den forbindelse, at klagerens breve til realkreditinstituttet i første række måtte opfattes som generelt holdte anmodninger om udsættelse uden nogen konkret stillingtagen til eksistensen af en gæld eller dennes størrelse. Flertallet stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge.

Mindretallet henviste til, at realkreditinstitutterne i henhold til praksis opgør gælden efter en tvangsauktion som det mindste af enten 1) fordringen på tvangsauktionen minus det afgivne bud eller 2) det faktiske tab. Som sagen var oplyst, var realkreditinstituttets fordring mod klageren opgjort på den anførte måde, idet det endelige tab, som var mindre end den foreløbigt opgjort

fordring (tvangsauktionsfordringen minus budsummen), var gjort gældende mod klageren. Der var efter mindretallets opfattelse formodning for, at opgørelsen var korrekt. Under hensyntagen til, at klageren ikke tidligere havde gjort indsigelser mod fordringen, kunne det i øvrigt efter mindretallets opfattelse ikke kritiseres, at realkreditinstituttet ikke på nuværende tidspunkt var i stand til at fremlægge nærmere dokumentation for opgørelsen. Derudover fandt mindretallet, at klagerens gentagne anerkendelse af gælden i den løbende korrespondance efter tvangsauktionen tillige måtte anses for en anerkendelse af såvel gældens eksistens som størrelse. Derfor stemte mindretallet for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod klageren hidrørende fra tvangsauktionen over hans daværende ejendom den 14. november 1984.

20906071

Forhåndslån. Nedbringelseskrav.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 8. juni 2010

Klageren indgik i sommeren 2006 aftale om køb af en ejerlejlighed, som var under opførelse. Købesummen var aftalt til 2.995.000 kr.

Klageren underskrev den 14. april 2008 skøde, som i det væsentlige var betinget af købesummens betaling. I henhold til skødet var overtagelsesdagen fastsat til den 1. maj 2008. Købesummen på 2.995.000 kr. skulle berigtiges kontant ved deponering af 100.000 kr. ved købsaftalens underskrift og ved bankgaranti for restkøbesummen.

Et pengeinstitut, som er autoriseret låneformidler for det indklagede realkreditinstitut, fremsendte den 25. april 2008 på vegne af realkreditinstituttet et tilbud til klageren på et kortrentelån X1 på 2.353.000 kr. Lånet blev tilbudt som forhåndslån. Af lånetilbuddet fremgik det, at lånet kunne udbetales, når der var stillet forhåndslånsgaranti, og værdien var godkendt til udmåling af forhåndslån, og at garanti for forhåndslån kunne frigives, når byggeriet var færdigmeldt og endelig vurderet af en vurderingsansvarlig, og når værdien af ejendommen var godkendt til endeligt lån. Det fremgik endvidere, at lånet kunne kræves nedbragt, hvis byggeriet ved afslutningen ikke frembød den fornødne værdi.

Lånetilbuddet var vedlagt et pantebrev for det tilbudte lån, hvorefter det fremgik, at lånet forfaldt helt eller delvist til øjeblikkelig indfrielse uden varsel, hvis lånet var et forhåndslån, og garantibetingelserne ikke blev opfyldt, eller lånet for den pågældende ejendomskategori ikke efter endelig værdiansættelse og låneudmåling opnåede sikkerhed inden for de i realkreditloven fastsatte maksimale lånegrænser.

Lånetilbuddet var endvidere vedlagt realkreditinstituttets ”Långuide”, som indeholdt en beskrivelse af forhåndslån. Det fremgik deraf, at forhåndslån ydes til byggearbejder og er en belåning af ejendommens forventede værdi efter byggearbejdet er afsluttet, at realkreditinstituttet for at sikre, at den forventede værdi opstår, skal foretage en besigtigelse og færdigmelding af byggeriet, og at realkreditinstituttet kan kræve forhåndslån nedbragt, hvis ejendommen ikke opnår den forventede værdi.

Forhåndslånet blev udbetalt den 30. april 2008 på grundlag af en forhåndslånsgaranti fra det låneformidlende pengeinstitut. Af forhåndslånsgarantien fremgik det blandt andet, at det låneformidlende pengeinstitut garanterede som selvskyldnerkautionist for lånets indfrielse helt eller delvist, når realkreditinstituttet fremsatte anmodning herom, hvis ejendommen efter fuldførelsen ikke frembød den efter instituttets vurdering fornødne sikkerhed under hensyntagen til de lånegrænser, der var gældende på tilbudstidspunktet, og de vilkår, der var indeholdt i tilbuddet.

Ligeledes den 30. april 2008 overførte det låneformidlende pengeinstitut restkøbesummen på 2.895.000 kr. til sælgeren af ejerlejligheden, idet beløbet dog skulle deponeres, indtil der forelå tinglyst anmærkningsfrit skøde.

Samme dag fremsendte klageren en e-mail til det låneformidlende pengeinstitut og bad om en status vedrørende bankoverførselen til sælgeren og om oplysning om vilkårene for restfinansieringen. Pengeinstituttet orienterede samme dag klageren om, at overførslen til sælgeren var foretaget, og skitserede vilkårene for restfinansieringen af købesummen.

Klageren udlejede herefter ejerlejligheden frem til den 1. januar 2010.

Klageren fik den 25. september 2008 udarbejdet en salgsvurdering på ejerlejligheden hos en ejendomsmægler. Ejerlejligheden blev i henhold til salgsbudgettet ansat til en kontant handelspris på 2.975.000 kr.

Den 29. december 2008 blev der tinglyst endeligt skøde vedrørende klagerens køb af ejerlejligheden.

Realkreditinstituttet besigtigede den 31. marts 2009 ejendommen med henblik på en endelig vurdering af denne. Besigtigelsen førte angiveligt til en værdiansættelse på 2.400.000 kr.

Klageren blev herefter på et møde den 1. maj 2009 hos det låneformidlende pengeinstitut orienteret om, at ejendommen var endeligt værdiansat til 2.400.000 kr., og at realkreditinstituttet ville kræve nedbringelse af lånet med 480.000 kr.

Realkreditinstituttet meddelte den 25. januar 2010 det låneformidlende pengeinstitut, at realkreditinstituttet i forbindelse med sagsfrigivelsen og den endelige værdiansættelse havde fundet det nødvendigt at kræve forhåndslånet ekstraordinært afdraget med nominelt 478.000 kr. i obligationer i henhold til den forhåndslånegaranti, som pengeinstituttet havde stillet over for realkreditinstituttet.

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet vedrørende nedbringelseskravet.

Den 28. september 2009 rettede klageren henvendelse til det låneformidlende pengeinstitut med en protest over et af pengeinstituttet fremsat finansieringsforslag i anledning af nedbringelseskravet på forhåndslånet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne kræve forhåndslånet nedbragt som sket. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at aftalegrundlaget mellem parterne, herunder lånetilbuddet og "Långuiden", ikke angav, hvem det konkret påhvilede at initiere færdigmeldingen af lånet.

Nævnet fandt, at det burde have stået klart for det låneformidlende pengeinstitut, at byggeriet var afsluttet, da restkøbesummen blev overført til sælgeren den 30. april 2008. Nævnet henviste i den forbindelse til skødets bestemmelser om overtagelse pr. 1. maj 2008 og korrespondancen den 30. april 2008 mellem klageren og pengeinstitutet om restfinansiering af købesummen. Nævnet fandt endvidere, at det i et låneforhold som det foreliggende havde påhvilet det låneformidlende pengeinstitut, der i forhold til klageren havde påtaget sig at ekspedere lånesagen, at færdigmelde byggeriet til realkreditinstitutet.

Efter Nævnets opfattelse er det låneformidlende pengeinstituts og realkreditinstitutets samarbejde om låneformidling integreret på en sådan måde, at det låneformidlende pengeinstitut ved lånesagens samlede ekspedition måtte anses at have handlet på realkreditinstitutets vegne. Nævnet fandt derfor, at realkreditinstitutet i forhold til klageren måtte bære ansvaret for den sene færdigmelding, der havde begrundet kravet om nedbringelse af lånet med 480.000 kr.

Realkreditinstitutet kunne ikke afstå fra at kræve lånet nedbragt, idet reglerne i realkreditlovgivningen ikke åbner mulighed herfor. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstitutet til i forbindelse med nedbringelsen af forhåndslånet på oprindelig 2.353.000 kr. at yde klageren et reservefondslån på 480.000 kr. på tilsvarende vilkår som det omhandlede lån uden omkostninger for klageren.

20906075

Fastkursaftale. Indgåelse. Misligholdelsesomkostninger. Rådgivning.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 31. marts 2010

Klageren havde i sin ejendom to 5 pct. obligationslån til det indklagede realkreditinstitut.

I foråret 2009 var der telefonisk dialog mellem parterne vedrørende en låneomlægning.

Realkreditinstitutet fremsendte den 29. april 2009 bekræftelser til klageren vedrørende fastkursaftaler på indfrielse af de indestående lån. Af fastkursaftalebekræftelserne fremgik det af afsnittet "Misligholdelse og gebyrer", at realkreditinstitutet ved misligholdelse udarbejder en opgørelse over aftalens tab eller gevinst, at opgørelsen sker fra den dag, misligholdelsen bliver realkreditinstitutet bekendt, dog senest på afviklingsdagen, og at tab eller gevinst opgøres som aftalesummen gange forskellen mellem den aftalte kurs og den kurs, realkreditinstitutet fastsætter på opgørelsesdagen.

Klageren meddelte efterfølgende telefonisk realkreditinstitutet, at han ikke ønskede låneomlægningen gennemført.

Den 4. maj 2009 fremsendte realkreditinstitutet to breve til klageren vedrørende ophævelse af fastkursaftalerne. Brevene var vedlagt opgørelser af misligholdelsesomkostninger på henholdsvis 14.299 kr. og 13.828 kr., som klageren blev bedt om at indbetale.

Den 11. maj 2009 bad klageren realkreditinstituttet om fritagelse for betaling af misligholdelsesgebyr ved lånesagen. Klageren forklarede, at han primært havde ønsket en omlægning af de indestående lån til kortrentelån med henblik på udnyttelse af den lave korte rente. Klageren henviste til, at han havde pointeret, at han skulle drøfte lånesagen med sin kone, idet de begge var ejere af ejendommen. Klageren oplyste, at hans hustru efter råd fra deres søn, som er ansat som økonom i en kreditforening, havde modsat sig låneomlægningen. Dertil kom, at klageren ikke blev oplyst om, at bordet fangede allerede ved telefonisk accept fra den ene ejer.

Realkreditinstituttet fastholdt den 20. maj 2009 over for klageren, at han havde indgået bindende fastkursaftaler, og at han derfor skulle dække misligholdelsesomkostningerne ved annulation af disse. Realkreditinstituttet afviste, at klageren over for kunderådgiveren havde tilkendegivet, at låneomlægningen først skulle drøftes med hans hustru, men at klageren tværtimod havde bekræftet, at han og hans hustru var enige om låntype m.v. Endvidere havde kunderådgiveren ved indgåelsen af fastkursaftalerne pointeret, at disse var bindende, og endelig havde klageren ikke tilbagevist, at han skulle betale misligholdelsesomkostninger, da klageren meddelte, at han ikke ønskede låneomlægningen gennemført. Denne protest var først fremsat efterfølgende, hvor klageren endvidere telefonisk havde bestridt, at der overhovedet var indgået fastkursaftaler.

Den 9. juni 2009 frafaldt realkreditinstituttet to gebyrer af 500 kr. for ophævelse af fastkursaftalerne og bad klageren indbetale 27.127 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre misligholdelsesvirkninger gældende mod ham vedrørende fastkursaftalerne, og at instituttet derfor skulle tilbagebetale ham 27.127 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

På opfordring fra Nævnsekretariatet redegjorde realkreditinstituttet under sagen for beregningen af aftalekurserne og opgørelsen af misligholdelsesomkostningerne.

Nævnet fandt efter indholdet af realkreditinstituttets brev af 29. april 2009 og klagerens brev af 11. maj 2009, hvori han blandt andet talte om ”telefonisk accept”, at der den 29. april 2009 mellem klageren og realkreditinstituttet var indgået aftale om kurssikring.

Nævnet fandt videre, at formodningen i en situation som den foreliggende måtte være for, at klageren havde haft fuldmagt til også at forpligte sin ægtefælle i forbindelse med indgåelsen af fastkursaftalen. Denne formodning var efter Nævnets opfattelse ikke afkræftet af det, der var fremkommet i sagen.

Aftalekursen mellem parterne blev fastsat til 98,03. Denne kurs var opgjort på grundlag af spotkursen på 98,10 med fradrag af 0,07 kurspoint. Realkreditinstituttet havde nærmere redegjort for beregningen af fradraget.

Misligholdelseskursen var af realkreditinstituttet opgjort til 97,15. Denne kurs var opgjort på grundlag af spotkursen på 97,42 pr. 4. maj 2009. Realkreditinstituttet havde nærmere redegjort for fradraget på 0,27 kurspoints. Det fremgik heraf, at fradraget fremkom, fordi realkreditinstituttet efter salget af obligationerne havde placeret provenuet til en rente på 0,50 pct. frem til den 29. maj 2009 og samtidig i perioden 4. maj – 29. maj 2009 havde beregnet sig kuponrente på 5 pct.

Kontraktgrundlaget for realkreditinstituttets opgørelse af misligholdelseskursen udgjordes af fastkursaftalen af 29. maj 2009, hvoraf det fremgik, at tab eller gevinst blev opgjort som aftalesummen gange forskellen mellem den aftalte kurs og den kurs, realkreditinstituttet fastsatte på opgørelsesdagen.

Efter Nævnets opfattelse gav denne standardtekst i et aftaleforhold som det foreliggende ikke realkreditinstituttet en ubegrænset adgang til ensidigt at fastsætte misligholdelseskursen. Teksten måtte forstås således, at realkreditinstituttet af praktiske og tekniske grunde foretog opgørelsen mellem parterne. Den sagde intet om, hvordan misligholdelseskursen nærmere skulle fastsættes. Ifølge Nævnet var realkreditinstituttet i mangel af andet aftalegrundlag afskåret fra at opgøre misligholdelseskursen som sket, dvs. på grundlag af en såkaldt pengemarkedsforretning, der løb frem til den 29. maj 2009 og en for klageren ukendt såkaldt placeringsrente på 0,50 pct. - med den virkning, at realkreditinstituttet anså sig berettiget til i perioden 4. maj – 29. maj 2009 at afkræve klageren en rente på 4,5 pct. Nævnet fandt, at standardteksten efter en sædvanlig sproglig forståelse og vurderet i lyset af den konkrete aftale måtte forstås således, at realkreditinstituttets tab skulle opgøres som forskellen mellem aftalekursen og markedskursen på opgørelsesdagen og med tillæg af kurtage.

Nævnet fandt anledning til afslutningsvis at anføre, at realkreditinstituttets opgørelsesmåde adskilte sig fra de opgørelsesmåder, som Nævnet bekendt anvendtes af andre realkreditinstitutioner.

Et mindretal ønskede i tilslutning hertil at bemærke, at mindretallet var enig i resultatet, men fandt at det ville være hensigtsmæssigt, om realkreditinstituttet i forbindelse med mundtlig indgåelse af fastkursaftaler gør opmærksom på, at en annulation kan være forbundet med ikke ubetydelige omkostninger.

Som følge af det anførte blev instituttet tilpligtet alene at gøre misligholdelsesomkostninger gældende mod klageren beregnet som forskellen mellem aftalekursen og markedskursen på opgørelsesdagen med tillæg af kurtage.

20907080

Omprioritering. Efterstående lån. Nedbringelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. februar 2010

Klageren havde i sin ejendom et 5 pct. obligationslån på oprindelig 1.627.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet, der var ydet med afdragsfrihed, havde pr. 1. september 2008 en kvartårlig terminsydelse på 22.371,41 kr. Klageren havde derudover et privat pantebrev på oprindelig 399.000 kr. til 8 pct. årlig rente med en kvartårlig terminsydelse på 9.267 kr. Endelig havde klageren et ejerpantebrev på 650.000 kr., som lå til sikkerhed for lån i klagerens pengeinstitut.

Klageren og hans hustru kontaktede i begyndelsen af oktober 2008 realkreditinstituttet, idet de ønskede at omlægge deres realkreditlån og samtidig optage størst muligt tillægslån.

Den 14. oktober 2008 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren vedrørende et tilpasningslån F1 på 1.596.000 kr. med afdragsfrihed. Af lånetilbuddet fremgik det, at der efter indfrielse af det gamle lån var anslået et beløb til udbetaling på 163.347 kr.

Den 15. oktober 2008 blev der indgået en mundtlig fastkursaftale på det nye lån, som samme dag skriftligt blev bekræftet af realkreditinstituttet. I henhold til fastkursaftalen skulle det nye lån udbetales den 20. oktober 2008 til en vægtet kurs på 98,1345. Under afsnittet ”Udbetaling i øvrigt” fremgik det, dels at det indestående lån til realkreditinstituttet skulle indfries, dels at ejerpantebrevet til 650.000 kr. og det private pantebrev skulle respektere det tilbudte lån eller aflyses af tingbogen.

Klageren indgik den 16. oktober 2008 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, i henhold til hvilken instituttet skulle forstå tinglysningen og de øvrige ekspeditioner i forbindelse med låneomlægningen. Af tinglysningsaftalen fremgik det blandt andet, at realkreditinstituttet på låntagers vegne kunne indhente samtykke hos rettighedshavere i ejendommen, samt at lånesagen ikke kunne gennemføres uden samtykke fra de efterstående rettighedshavere.

Realkreditinstituttet orienterede den 16. oktober 2008 pr. e-mail klageren og hans hustru om, at lånet var sendt til udbetaling.

Den 17. oktober 2008 blev det nye lån udbetalt, ligesom det indestående lån til realkreditinstituttet blev indfriet. Det overskydende provenu udgjorde 164.247,57 kr. Beløbet blev indsat på en udbetalingskonto i det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut.

Herefter anmodede realkreditinstituttet det pengeinstitut, som administrerede det private pantebrev, om tilbagerykning.

Det administrerende pengeinstitut meddelte den 23. oktober 2008 realkreditinstituttet, at kreditor ikke kunne acceptere rykningsanmodningen.

Klageren anmodede i et par omgange om at få blot en del af provenuet udbetalt til sig, og det resterende provenu indbetalt på det private pantebrev. Den private pantehaver afviste imidlertid at rykke for tillægslån af enhver størrelse.

Realkreditinstituttets centerdirektør bad den 31. oktober 2008 det administrerende pengeinstitut om at sende vilkårene for nedbringelsen af det private pantebrev, herunder med oplysning om den fremtidige ydelse.

Pantebrevsselskabet meddelte den 5. november 2008 pr. e-mail realkreditinstituttet, at selskabet desværre ikke kunne fortælle, hvilken ydelse der kom på pantebrevet efter nedbringelsen af gælden, da det automatisk ville blive udregnet systemmæssigt.

Realkreditinstituttets centerdirektør videresendte den 8. november 2008 svaret fra det administrerende pengeinstitut til klageren og bad denne tilkendegive, hvad der herefter skulle ske.

Klageren fremsendte den 9. november 2008 en e-mail til realkreditinstituttet. Det fremgik heraf, at klageren var skuffet over ikke at få nogle af pengene, samtidig med at han ikke kunne forstå, at medarbejderen hos det administrerende pengeinstitut ikke kunne udregne beløbet på afdragene. Klageren var lidt nervøs over, om pengeinstituttet kunne finde på at sige, at afdragene blev det samme som før.

Klageren bad den 11. november 2008 realkreditinstituttets centerdirektør om at tale med en medarbejder i hans pengeinstitut for at finde frem til den bedste løsning.

Realkreditinstituttets centerdirektør bekræftede den 13. november 2008, at han havde talt med medarbejderen hos klagerens pengeinstitut om en løsning, og at denne medarbejder havde lovet at ringe til klageren.

Klagerens pengeinstitut og realkreditinstituttet blev herefter enige om, at realkreditinstituttet skulle forsøge at opnå et nyt pantebrevslån hos et pantbrevsselskab.

Der var herefter en længere e-mailkorrespondance særligt i relation til de økonomiske oplysninger, som skulle afgives til brug for pantbrevsselskabets behandling af låneansøgningen.

Den 1. december 2008 fremsendte klagerens pengeinstitut en betalingsoversigt til klageren, hvoraf det fremgik, at december terminsydelsen på det nye lån udgjorde 19.489 kr. for perioden 20. oktober 2008 til 31. december 2008.

Pantebrevsselskabet fremsendte den 10. december 2008 via realkreditinstituttet et tilbud til klageren på et pantebrevslån på 250.000 kr. Af følgebrevet fremgik det blandt andet, at pantebrevsselskabet ikke ville afgive et bindende købstilbud på pantebrevet, men ville forsøge at omsætte pantebrevet.

Samme dag bad klageren realkreditinstituttets centerdirektør om endnu en gang at spørge det administrerende pengeinstitut, om det ikke var muligt at få udbetalt 45.000 kr., hvis resten af provenuet blev indbetalt på det private pantebrev.

Den 17. december 2008 fremsendte realkreditinstituttets centerdirektør en mail til klageren, hvori han meddelte, at han ville nedskrive realkreditlånet med det overskydende beløb, således at sagen kunne afsluttes.

Samme dag svarede klageren, at han lige ville snakke med sit pengeinstitut og vende tilbage.

Den 18. december 2008 meddelte klageren pr. e-mail centerdirektøren, at klageren var lige ved at finde ud af noget, og at realkreditinstituttet derfor ikke skulle nedskrive lånet.

Den 23. december 2008 meddelte centerdirektøren, at han havde igangsat nedskrivningen af realkreditlånet med det overskydende beløb, idet det skulle afsluttes inden jul. Klageren protesterede samme dag herover.

Den 6. januar 2009 fremsendte realkreditinstituttet på ny rykningsanmodning til det administrerende pengeinstitut og fik samme dag afslag på denne anmodning.

Den 21. januar 2009 bekræftede det administrerende pengeinstitut over for klageren, at pengeinstituttet havde modtaget et ekstraordinært afdrag på 160.000 kr. på det private pantebrev.

Det administrerende pengeinstitut fremsendte endvidere den 22. januar 2009 en korrigeret bekræftelse til realkreditinstituttet på det ekstraordinære afdrag med oplysning om, at den fremtidige kvartårlige ydelse ville udgøre 5.658,56 kr.

Realkreditinstituttet afsluttede den 24. februar 2009 lånesagen og opgjorde samtidig udbetalingskontoen med udbetaling af et indestående på 578 kr. til klageren.

Den 1. marts 2009 fremsendte klagerens pengeinstitut en betalingsoversigt til klageren, hvoraf det fremgik, at den ordinære marts terminsydelse på det nye lån udgjorde 24.561,57 kr.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarligt for de ekstraomkostninger, som låneomlægningen havde medført for ham. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at det i forbindelse med en låneomlægning påhviler realkreditinstituttet konkret at rådgive låntageren om konsekvenserne af, at efterstående panthavere ikke ønsker at rykke for det nye lån. En sådan rådgivning har det formål blandt andet at give låntageren et grundlag for at vurdere, om låneomlægningen er i låntagerens interesse, hvis efterstående lån ikke rykker.

Nævnet bemærkede i den forbindelse, at angivelserne i tinglysningsaftalen om fuldmagt til indhentning af samtykke hos rettighedshavere i ejendommen, om hvilke prioriteter der skulle rykke, og om at lånesagen ikke kunne gennemføres uden samtykke fra efterstående rettighedshavere, ikke var tilstrækkeligt til opfyldelse af rådgivningsforpligtelsen.

Nævnet lagde til grund, at realkreditinstituttet ikke havde givet klageren den fornødne konkrete rådgivning om konsekvenserne af, at en efterstående panthaver nægtede at rykke.

Låneomlægningen havde ikke påført klageren større kvartalsvise ydelser end før omlægningen. De samlede kvartalsvise ydelser på lånet til realkreditinstituttet og det private pantebrev udgjorde således før omlægningen 22.371 kr. + 9.267 kr. = 31.638 kr. Efter omlægningen udgjorde den samlede kvartårlige ydelse 24.562 kr. + 5.658 kr. = 30.220 kr. Klageren havde således ikke lidt et tab som følge af den utilstrækkelige rådgivning.

Nævnet fandt det imidlertid ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren ikke ville have omlagt lånet, hvis realkreditinstituttet havde rådgivet ham om rykningsproblematikken, således at den kunne have været undersøgt inden låneomlægningen. Ifølge Nævnet burde den manglende rådgivning på denne baggrund have den konsekvens, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale klageren det opkrævede vederlag for låneomlægningen. Som følge heraf blev realkreditinstituttet tilpligtet at tilbagebetale klageren vederlaget på 11.467 kr.

20907083

Ændring af bidragssats.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 11. januar 2010

Klagerne havde i deres ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 14. marts 2009 et lånetilbud til klagerne på omlægning af de indestående lån til et kortrentelån F1 med en hovedstol på 1.560.000 kr. Bidraget var i lånetilbuddet angivet til 0,4056 pct. p.a. Af lånetilbuddet fremgik det endvidere under afsnittet ”Forudsætning for

udbetaling af lånet”, at realkreditinstituttet skulle vurdere klagernes ejendom, og at bidraget ville blive højere end det oplyste, hvis værdien blev lavere end forudsat.

Ifølge fremsendelsesbrevet til lånetilbuddet var dette vedlagt blandt andet pantebrev for det tilbudte lån. Af pantebrevet fremgik ligeledes en bidragssats på 0,4056 pct.

Den 4. maj 2009 fremsendte realkreditinstituttet låneafregning og låneoplysninger på det nye lån til klagerne. Af låneoplysningerne fremgik det, at bidraget udgjorde 0,4536 pct.

Klagerne fremsendte den 6. maj 2009 et brev til realkreditinstituttet, hvori de blandt andet gjorde opmærksom på, at der i låneafregningen var anført et bidrag på 0,4536 pct., selv om der var aftalt en bidragssats på 0,4056 pct. Klagerne henviste i den forbindelse til såvel lånetilbud som pantebrev, hvoraf den aftalte bidragssats fremgik. Klagerne anmodede derfor realkreditinstituttet om at fremsende rettelser i forhold til denne bidragssats.

Klagerne blev efter det oplyste skriftligt henvist til at rette telefonisk henvendelse til realkreditinstituttet, hvilket de herefter gjorde.

Klagerne rettede igen den 17. maj 2009 skriftlig henvendelse til realkreditinstituttet, idet de erklærede sig utilfredse med den pludselige ændring af bidragssatsen, som betød en årlig ekstraomkostning for dem på lidt over 700 kr. og en ekstraomkostning over hele lånets løbetid på over 21.000 kr. Klagerne krævede bidragssatsen tilbageført til den aftalte sats på 0,4056 pct., som de havde baseret deres låneomlægning på.

Realkreditinstituttet afviste den 26. maj 2009 at imødekomme klagernes ønske om nedsættelse af bidragssatsen. Realkreditinstituttet henviste til, at det af lånetilbuddet var fremgået, at bidragssatsen var foreløbig, hvilket også var oplyst klagerne forud for låneomlægningen. Endvidere havde en forespørgsel til instituttets vurderingskonsulent ført til en fastholdelse af værdiansættelsen.

Klagerne fremsendte den 31. maj 2009 et brev til realkreditinstituttets direktion med en redegørelse for hændelsesforløbet og med krav om nedsættelse af bidragssatsen.

Den 12. juni 2009 besvarede indklagedes direktion henvendelsen fra klagerne. Klagernes krav om en nedsættelse af bidragssatsen blev på ny afvist. Realkreditinstituttet henviste til forbeholdet i lånetilbuddet om regulering af bidragssatsen, som var begrundet i, at instituttet ikke forud for afgivelsen af lånetilbuddet havde haft tidsmæssig mulighed for at foretage en vurdering af klagernes ejendom. Bidragssatsen på 0,4536 pct. var fastsat på grundlag af den værdi, som ejendommen efterfølgende blev vurderet til.

Klagerne indbragte den 20. juli 2009 sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle nedsætte bidragssatsen på deres lån til 0,4056 pct. p.a. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde efter det oplyste til grund, at pantebrevet for det tilbudte lån var tilsendt klagerne sammen med lånetilbuddet.

I lånetilbuddet var der udtrykkeligt gjort opmærksom på, at bidraget kunne ændres, hvis en vurdering førte til en lavere værdi end forudsat, jf. herved principperne i § 18 i bekendtgørelse om god skik.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet i overensstemmelse med det tagne forbehold havde været berettiget til at fastsætte bidraget, således at det svarede til den vurdering, som realkreditinstituttet foretog af klagernes ejendom.

Nævnet bemærkede dog i tilslutning hertil, at det havde været hensigtsmæssigt og naturligt at orientere klagerne om bidraget umiddelbart efter den foretagne vurdering.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

20908090

Forhåndslån. Endelig værdiansættelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. december 2010

Klagerne ejede ejendom 1, som var belånt hos det indklagede realkreditinstitut. Klagerne erhvervede i 2008 en byggegrund med henblik på at opføre en ny ejendom 2. Realkreditinstituttets vurderingsansvarlige forhåndsvurderede ejendom 2 til 4.300.000 kr.

Realkreditinstituttet afgav den 27. juni 2008 tilbud på to forhåndslån, dels et kortrentelån F7 på 2.580.000 kr. med afdragsfrihed i 10 år, dels et 7 pct. obligationslån på 868.000 kr. med afdragsfrihed i 10 år. Af lånetilbuddet vedrørende lånet på 2.580.000 kr. fremgik det, at låneudbetaling var betinget af, at byggearbejderne blev udført som forudsat af realkreditinstituttet og af en besigtigelse og en endelig værdiansættelse af ejendommen, samt at forhåndslån kan kræves nedbragt eller indfriet. Lånetilbuddet for lånet på 868.000 kr. indeholdt tilsvarende vilkår for låneudbetaling og endvidere et vilkår om, at der skulle præsteres dokumentation for, at ejendom 1 var solgt med overskud.

Klagernes pengeinstitut afgav den 4. juli 2008 garantierklæring for forhåndslånet på 2.580.000 kr. Af garantierklæringen fremgik det, at pengeinstituttet blandt andet garanterede for lånets indfrielse, hvis den endelige værdiansættelse ikke gav grundlag for det ydede lån. Pengeinstituttet anmodede samtidig om udbetaling af lånet.

Ejendom 1 blev solgt i september 2008.

Pantebrevet for lånet på 868.000 kr. blev tinglyst den 29. oktober 2008, men blev ikke udbetalt.

Den 9. januar 2009 fremsendte realkreditinstituttet en årsopgørelse for 2008 til klageren vedrørende ejendom 1, hvoraf det fremgik, at lånet i ejendom 1 pr. 31. oktober 2008 var indfriet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 16. januar 2009 en erindringsskrivelse til klageren vedrørende terminsydelsen for december 2008 på lånet på 2.580.000 kr.

Den 30. juni 2009 vurderede realkreditinstituttet endeligt ejendommens værdi til 3.950.000 kr.

Den 7. august 2009 afslog realkreditinstituttet med henvisning til klagerens økonomiske forhold at yde yderligere realkreditlån i ejendommen.

Den låneformidlende ejendomsmægler videresendte samme dag en mail til klageren, som hun havde modtaget den foregående dag fra realkreditinstituttet. Heri forklarede realkreditinstituttet, at afslaget var begrundet i, at klagerne havde betalt 3 ud af de seneste 4 terminer for sent. Realkreditinstituttet ville derfor gerne se, at klagerne over en længere periode kunne betale terminerne til tiden, inden instituttet ville se på sagen igen.

Klageren fremsendte efterfølgende en klage til såvel den låneformidlende ejendomsmægler som realkreditinstituttet. Klageren redegjorde i klagen for forløbet af byggeriet og finansieringen og anførte i den forbindelse, at han i forlængelse af salget af ejendom 1 i september 2008 accepterede lånet på 868.000 kr., at han under realkreditinstituttets besigtigelse af ejendommen den 3. februar 2009 havde orienteret den låneformidlende ejendomsmægler og realkreditinstituttets vurderingschef om, at projektet ville blive dyrere end forventet, at han - uden at kunne få vurderingschefen til at udtale sig om det - fik indtryk af, at vurderingschefen kunne finde på at ændre i vurderingen, at han derfor bad om et svar på, hvad han skulle gøre, hvis dette kunne tænkes at ske, at han fik det svar, at det var der råd for, da det koncernforbundne pengeinstitut kunne lave et tillægslån til projektet på op til 95 pct., og at der således var en løsning på den sidste finansiering, at han ikke på det tidspunkt blev informeret om, at vurderingen ville blive sat ned, at en sådan oplysning kunne have udvirket en ændring af projektet med henblik på at reducere omkostningerne, at der den 26. juni 2009 blev foretaget en besigtigelse af det færdiggjorte byggeri, hvor vurderingschefen ansatte ejendommens værdi til 3.900.000 kr., at klageren var rystet over den lave vurdering, da han havde brugt forhåndslånet på byggeriet, at vurderingschefen herefter tilbød et tillægslån fra det koncernforbundne pengeinstitut på op til 95 pct. af pengeinstitutets vurdering, at den låneformidlende ejendomsmægler protesterede med henvisning til, at sådanne tilsagn under normale omstændigheder ikke måtte gives, at vurderingschefen tilkendegav, at det kunne han nok få det igennem, at klageren efterfølgende fik afslag på tillægslån op til de 95 pct. af vurderingen, fordi han havde betalt terminsydelse for sent 2 gange, og at grunden til de forsinkede indbetalinger ikke var manglende vilje, men at klageren ikke havde nået at få tilmeldt til BetalingsService. Klageren var utilfreds med vurderingen og anmodede om, at realkreditinstituttet stod ved sin første vurdering eller alternativt ydede tillægsbelåning som lovet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 2. september 2009 tilbud til klageren på et 30-årigt kortrentelån F1 på 299.000 kr.

Realkreditinstituttet besvarede den 3. september 2009 klagen. Realkreditinstituttet beklagede, hvis der er opstået misforståelser i sagen, og at realkreditinstituttet på trods af de for sene terminsydelser havde besluttet at tilbyde et lån op til 80 pct. af belåningsværdien. Realkreditinstituttet anførte, at vurderingschefen alene havde lovet klageren, at han ville få det koncernforbundne pengeinstitut til at se på muligheden for en boligkredit, og at beslutningen herom tilkom pengeinstitutet, som havde givet afslag på grund af klagerens for sene betalinger af terminsydelser. Hvad angik lånetilbuddet på 868.000 kr., henviste realkreditinstituttet til, at dette var bortfaldet, idet klageren ikke inden for tilbudsfristen havde søgt om fristforlængelse.

Herefter indbragte klagerne sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet havde forpligtet sig til at finansiere klagerens ejendom med begge de tilbudte

realkreditlån, subsidiært havde givet tilsagn om en efterfinansiering på op til 95 pct. gennem det koncernforbundne pengeinstitut. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Til brug for sagen blev der indhentet udtalelser fra de medarbejdere hos den låneformidlende ejendomsmægler, som deltog i besigtigelserne henholdsvis den 3. februar og den 26. juni 2009.

Vedrørende værdiansættelsen af ejendommen henviste Nævnet til, at realkreditinstituttet efter værdiansættelsesbekendtgørelsens § 2, jf. § 25, havde pligt til at foretage en endelig vurdering af ejendommen efter færdiggørelsen, og at lånetilbud afgivet før byggeriets færdiggørelse skulle reduceres, såfremt en værdiansættelse i overensstemmelse med bekendtgørelsens regler ikke gav mulighed for det tilbudte lån. Nævnet henviste endvidere til, at klageren i forbindelse med forhåndsbelåningen havde fået oplysning om dette forhold. Nævnet fandt på baggrund heraf, at realkreditinstituttet ikke havde forpligtet sig til at endeligt finansiere klagerens ejendom med det samlede beløb, der var nævnt i tilbuddene om forhåndslån.

Vedrørende manglende udbetaling af lånet på 868.000 kr. bemærkede Nævnet, at realkreditinstituttets lånetilsagn for lånet udløb den 29. december 2008. Lånetilsagnet var betinget af, at klageren opfyldte en række nærmere angivne betingelser. Klageren havde ikke inden for den angivne frist over for instituttet dokumenteret, at disse betingelser var opfyldt, og havde ikke anmodet om at få lånet udbetalt. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i, at realkreditinstituttet var forpligtet til at opfylde sit lånetilsagn på 868.000 kr.

Vedrørende lånetilsagn fra realkreditinstituttets vurderingsmand fandt flertallet, at det med den bevisvurdering, som kunne foretages i sagen, var betænkeligt at lægge til grund, at vurderingsmanden mundtligt havde givet klageren et bindende tilbud om, at det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut ville give et banklån på op til 95 pct. af værdiansættelsen. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet vedrørende dette klagepunkt.

Mindretallet fandt efter det i sagen oplyste, herunder forklaringerne fra medarbejderne hos den låneformidlende ejendomsmægler, at realkreditinstituttets vurderingsmand under vurderingerne både den 3. februar 2009 og den 25. juni 2009 havde tilkendegivet, at der kunne bevilges en boligkredit på op til 95 pct. af værdiansættelsen hos det koncernforbundne pengeinstitut. Tilsyneladende var bevillingen alene betinget af "en normal økonomivurdering af kunderne". Begrundelsen for ikke at yde klageren den omhandlede boligkredit var efterfølgende begivenheder (manglende betaling af enkelte terminsydelser på forhåndslånet). Eftersom klageren kunne opfylde betingelserne på vurderingstidspunkterne, fandt mindretallet, at der reelt var tale om et bindende tilsagn, og stemte derfor for at give klageren medhold i dette klagepunkt.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev som følge af det anførte frifundet.

20908092

Refinansiering af kortrentelån. Ophævelse. Fastkursaftale. Refinansieringsprofil.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 8. juni 2010

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån F1 på 1.894.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. juli 2008 et brev til klageren, hvoraf det fremgik, at parterne samme dag havde indgået aftale om en ændring af rentetilpasningsprofilen og en fastlåsnings af renten. Brevet var vedlagt en aftale om en ny rentetilpasningsprofil pr. 1. januar 2009, hvoraf fremgik, at rentetilpasningsprofilen blev ændret fra rentetilpasning hvert år til hvert 5. år. Brevet var endvidere vedlagt en aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed, som indeholdt de nærmere oplysninger om den nye rentetilpasningsprofil. Klageren underskrev den 16. juli 2008 denne aftale. Endelig var brevet vedlagt en bekræftelse på fastkursaftale pr. 1. januar 2009.

Den 9. oktober 2008 ophævede realkreditinstituttet fastkursaftalen med henvisning til, at klageren ikke havde opfyldt betingelserne for denne. Klageren blev samtidig anmodet om at indbetale 6.644 kr. til dækning af kurstab og gebyr for ophævelsen. Klageren indbetalte herefter det opkrævede misligholdelsesbeløb.

I december 2008 fremsendte realkreditinstituttet meddelelse til klageren om rentetilpasningen pr. 1. januar 2009. Det fremgik deraf, at lånet var ændret fra F1 til F5.

Efter henvendelse fra klageren fremsendte realkreditinstituttet den 7. maj 2009 en redegørelse for forløbet af refinansieringen. Det fremgik heraf, at klageren omkring den 1. juli 2008 telefonisk havde henvendt sig til realkreditinstituttet med henblik på et profilskifte fra F1 til F5 med virkning fra 1. januar 2009. Da klageren endvidere havde ønsket en fastkursaftale havde realkreditinstituttet tilsendt ham et samlet aftalegrundlag bestående af "Aftale om ny rentetilpasningsprofil pr. 1. januar 2009", "Aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed" samt "Specifikation af fastkursaftale på rentetilpasning af lån". Nogle måneder senere havde klageren i flere omgange været i dialog med realkreditinstituttet om ophævelse af fastkursaftalen. Ophævelsen blev bekræftet ved brev den 9. oktober 2008. De to øvrige aftaler blev ifølge realkreditinstituttet ikke berørt af ophævelsen af fastkursaftalen. Realkreditinstituttet henviste til, at det af realkreditinstituttets brev af 9. oktober 2008 tydeligt fremgik, at det alene var fastkursaftalen, der blev ophævet, og ikke de to øvrige aftaler. Desuden havde klageren i december 2008 modtaget meddelelse om, at realkreditinstituttet havde refinansieret lånet til F5. Realkreditinstituttet forklarede videre, at klageren omkring den 20. april 2009 igen havde rettet telefonisk henvendelse til instituttet, hvor en medarbejder gjorde ham opmærksom på, at hans lån - som aftalt i juli 2008 og bekræftet i december 2008 - var en F5'er. Realkreditinstituttet afviste, at der var sket en fejlekspektion ved behandlingen af lånet.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at ophævelsen af fastkursaftalen skulle anses for en ophævelse af hele aftalekomplekset vedrørende profilskiftet fra F1 til F5. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet fandt, at de 3 aftaler udgjorde et aftalekompleks, og at dette rejser særlige krav til realkreditinstituttets rådgivning, når en låntager – som i denne sag – tager initiativ til alene at fragå den ene af aftalerne. Ved vurderingen af, om realkreditinstituttet havde opfyldt sin rådgivningsforpligtelse, tillagde flertallet det betydning, at klagerens ophævelse af fastkursaftalen skete efter drøftelse med og i samråd med realkreditinstituttet, og at det under hensyn til kursudviklingen umiddelbart måtte have formodningen imod sig, at klageren alene ønskede at hæve fastkursaftalen, men ikke aftalen om ændring af refinansieringsprofilen. Flertallet fandt, at

realkreditinstituttet i den foreliggende situation havde forsømt sin rådgivningsforpligtelse, samt at en korrekt rådgivning ville have ført til, at klageren havde beholdt F1 lånet. Derfor stemte flertallet for at give klageren medhold.

Mindretallet henviste til, at det af det materiale, der blev sendt til klageren, fremgik, at der blev indgået tre aftaler, at det endvidere af aftalen om ny rentetilpasningsprofil fremgik, at lånet blev ændret fra et F1 lån til et F5 lån, og at der med brevet af 9. oktober 2008 fra realkreditinstituttet fulgte: "Specifikation af misligholdelse" hvori det blandt andet blev anført, at "Vi ophæver følgende fastkursaftale (markedsordre)" efterfulgt af en konkret opgørelse af den indgåede fastkursaftale.

Mindretallet lagde til grund, at realkreditinstituttet i december 2008 sendte en meddelelse til klageren, hvoraf blandt andet fremgik, at klagerens lån var et F5 lån. Klageren gjorde gældende, at dette brev ikke var kommet til hans kundskab. Klageren henvendte sig ifølge egne oplysninger til instituttet i april 2009 for at undersøge mulighederne for at fastfryse renten på lånet, som klageren anså for et F1 lån. Mindretallet fandt, at klageren ikke havde haft grundlag for at tro, at ophævelsen af fastkursaftalen den 9. oktober 2008 tillige havde til følge, at aftalen om omlægning af F1 lånet til et F5 lån blev annulleret. Mindretallet fandt heller ikke, at realkreditinstituttet havde nogen konkret anledning til at tage spørgsmålet om låneprofil op med klageren i forbindelse med annullationen af fastkursaftalen. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet. Mindretallet ønskede i tilslutning hertil at tilføje, at klageren senest ved opkrævningen af marts terminen 2009 var blevet bekendt med, at lånet var ændret til et F5 lån, og at klageren ved ikke omgående at reagere herpå havde forholdt sig for passiv.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at ophævelsen af fastkursaftalen skulle anses for en ophævelse af hele aftalekomplekset vedrørende profilskiftet fra F1 til F5.

20911132

Refinansiering af kortrentelån. Fastkursaftale.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 31. marts 2010

Klageren optog i 2007 et kortrentelån F3 hos det indklagede realkreditinstitut. Lånet blev formidlet af det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut.

Gennem det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte realkreditinstituttet den 3. august 2009 et brev til klageren om, at fristen for ændring af klagerens kortrentelån i forbindelse med den kommende rentetilpasning var den 31. oktober 2009. Inden denne dato skulle klageren således give meddelelse til realkreditinstituttet, hvis han ønskede at skifte rentetilpasningsprofil, ville indgå en fastkursaftale på rentetilpasningen eller ønskede at opsiges lånet til indfrielse til kurs 100 pr. 31. december 2009. Realkreditinstituttet anbefalede på baggrund af forventningerne til renteutviklingen klageren at overveje at låse renten fast med en fastkursaftale allerede på daværende tidspunkt.

Den 20. august 2009 afholdt klageren møde med en medarbejder i det koncernforbundne pengeinstitut. På mødet drøftedes angiveligt såvel mulighederne for en eventuel tillægsbelåning samt den forstående refinansiering af klagerens kortrentelån. Medarbejderen i det koncernforbundne

pengeinstitut udarbejdede samme dag et notat om mødet, hvoraf det fremgik, at der efter ønske fra klageren var foretaget aflåsning af renten.

Realkreditinstituttet fremsendte samme dag en bekræftelse til klageren på fastkursaftale vedrørende refinansiering af kortrentelånet pr. 1. januar 2010.

Klageren fremsendte den 27. september 2009 en klage over henholdsvis det koncernforbundne pengeinstituts og realkreditinstituttets fremgangsmåde ved ”fornyelse af fastkursaftalen på hans realkreditlån”. Af klagen fremgik det, at klageren bestred at have indgået en fastkursaftale på mødet den 20. august 2009. Klageren havde opfattet situationen sådan, at han blot inden 1. januar skulle indgå en aftale med realkreditinstituttet, og at der forudsattes en af ham underskrevet aftale. Klageren anførte videre, at da han den 24. september 2009 henvendte sig til det koncernforbundne pengeinstitut om en eventuel indfrielse af kortrentelånet, fik han den besked, at det ville blive dyrt, idet han allerede havde bundet sig for en fastkursaftale i 3 år. På samme møde fik han forevist fastkursaftalebekræftelsen af 20. august 2009 fra realkreditinstituttet, som han aldrig tidligere havde modtaget.

Den 12. oktober 2009 fremsendte realkreditinstituttet en opgørelse til klageren på i alt 24.937 kr. vedrørende ophævelse af fastkursaftalen på kortrentelånet.

Det koncernforbundne pengeinstituts juridiske afdeling afviste den 16. oktober 2009 at kompensere klageren for det beløb, som det ville koste ham at misligholde fastkursaftalen. Pengeinstituttet fastholdt, at dette ikke havde begået fejl ved håndteringen af sagen, men at fastkursaftalen blev indgået efter forudgående rådgivning og i overensstemmelse med den af klageren afgivne instruks.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at der ikke var indgået en bindende fastkursaftale, og at realkreditinstituttet derfor skulle tilbagebetale ham de krævede misligholdelsesomkostninger. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at tvisten drejede sig om, hvorvidt parterne den 20. august 2009 havde indgået en bindende fastkursaftale, som samme dag blev skriftligt bekræftet af realkreditinstituttet.

Nævnet henviste til, at den uformelle fremgangsmåde i form af mundtlig indgåelse af fastkursaftaler er almindelig brugt på realkreditområdet og generelt er til fordel for låntagerne, idet perioden med kursusikkerhed derved minimeres. Samtidig stiller fremgangsmåden dog krav til rådgivning og bevissikring, og tvivl om, hvorvidt der er indgået en aftale, må komme det realkreditinstitut, som har tilrettelagt fremgangsmåden, til skade. Det forhold, at et realkreditinstitut skriftligt har bekræftet, at der er indgået en fastkursaftale, og fremsender en fastkursaftale med en række nærmere angivne vilkår, er ifølge Nævnet ikke i sig selv et tilstrækkeligt bevis for, at der mundtligt er indgået en fastkursaftale.

Ved afgørelsen af, om en mundtlig aftale er indgået, fandt Nævnet, at der må foretages en samlet vurdering af den enkelte sags konkrete omstændigheder. Det særlige behov for at indgå fastkursaftaler på realkreditområdet sammenholdt med aftalens indhold tilsiger, at en låntager, der i forbindelse med en forestående refinansiering af et kortrentelån modtager en bekræftelse på en mundtlig indgået fastkursaftale vedlagt en fastkursaftale med nærmere angivne vilkår, må reagere uden ugrundet ophold, hvis låntageren ikke er enig i, at der mundtligt er indgået en fastkursaftale. Der må herudover lægges vægt på, om der i det fremsendte materiale vedrørende kurssikring er

givet låntageren en rimelig vejledning om reaktionsmulighederne, hvis låntageren er uenig i, at der mundtligt er indgået en kursaftale. Derudover må der lægges vægt på, om låntagerens reklamlationsadfærd har haft karakter af en fast og utvetydig afstandtagen fra, at der mundtligt er indgået en bindende fastkursaftale, eller snarere må tages som udtryk for, at låntageren – eventuelt efter rådgivning fra andre - har fortrudt en indgået aftale.

Flertallet fandt det herefter tilstrækkelig godtgjort, at der mellem det koncernforbundne pengeinstitut på realkreditinstitutets vegne og klageren blev indgået en bindende fastkursaftale på mødet den 20. august 2009. Flertallet lagde herved vægt på, at realkreditinstituttet efter det oplyste afsendte et brev af 20. august 2009 til klageren, der bekræftede, at en fastkursaftale var indgået, og indholdet af notatet af 20. august 2009, som medarbejderen i det koncernforbundne pengeinstitut udfærdigede om mødet samme dag med klageren. Flertallet fandt anledning til at tilføje, at orienteringen i brevet af 3. august 2009 fra realkreditinstituttet til klageren angav, hvordan renten kunne låses fast. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet fandt ikke, at realkreditinstituttet havde ført det fornødne bevis for, at der på mødet den 20. august 2009 blev indgået en for klageren bindende fastkursaftale. Mindretallet bemærkede i den forbindelse, at det fandt det betænkeligt at lægge til grund, at klageren havde modtaget brevet af 20. august 2009 med bekræftelsen af fastkursaftalen og stemte derfor for at give klageren medhold i klagen.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

20912135

Låneomlægning. Indfrielsesmetode. Rådgiveransvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 16. juni 2010

Klageren havde i sin ejendom et lån til realkreditinstitut 1.

Det indklagede realkreditinstitut 2 fremsendte den 23. oktober 2008 et lånetilbud til klageren vedrørende omlægning af lånet i realkreditinstitut 1 til et 30-årigt tilpasningslån F1 på 1.589.000 kr. I lånetilbuddet var lånet til realkreditinstitut 1 forudsat indfriet til kurs 93,02, svarende til et samlet indfrielsesbeløb inklusive omkostninger på 1.581.952 kr.

Realkreditinstitut 2 meddelte den 30. januar 2009 pr. e-mail klageren, at han ikke behøvede et nyt lånetilbud, idet tilbuddet var gældende indtil den 23. april 2009.

Klageren fremsendte samme dag en e-mail til realkreditinstitut 2, hvori han forespurgte, om han ikke kom til at stå med en efterfinansiering af låneomlægningen, eftersom det indestående lån havde en restgæld på ca. 1.697.000 kr., og tilbuddet fra realkreditinstitut 2 lød på 1.600.000 kr.

Realkreditinstitut 2 besvarede senere samme dag henvendelsen. Realkreditinstitut 2 erklærede sig enig med klageren, men oplyste, at instituttet ville vente med at lave et nyt tilbud, indtil klageren var 100 pct. sikker på, at det skulle køres igennem, da de ellers risikerede at skulle lave et nyt tilbud, såfremt indfrielseskursen endte med at være anderledes. Realkreditinstitut 2 oplyste, at når

klageren kontaktede instituttet og sagde, at ”nu er det nu”, kunne instituttets medarbejder ”låse det fast med det samme”.

Klageren fremsendte den 3. februar 2009 en e-mail til realkreditinstitut 2, hvori han meddelte, at ”nu er det nu”, og at han gerne ville have et F1 lån uden afdrag pr. marts termin, hvor også kursen på indfrielsen gerne måtte finde sted.

Realkreditinstitut 2 meddelte pr. e-mail den efterfølgende dag klageren, at han ville blive kontaktet af den vurderingsansvarlige i løbet af dagen.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 10. februar 2009 et nyt lånetilbud til klageren vedrørende et tilpasningslån F1 på 1.760.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det blandt andet, at det bestående lån kunne indfries til kurs 98,50, samt at der var et anslået beløb til udbetaling på 73.733 kr.

Klageren rykkede den 10. februar 2009 realkreditinstitut 2 for lånetilbud inklusive fastkursaftale.

Den 11. februar 2009 orienterede realkreditinstitut 2 klageren om, at lånetilbuddet var blevet afsendt pr. post den foregående dag. Realkreditinstitut 2 anmodede samtidig klageren om at kontakte instituttet for evt. fastlåsning af kurser.

Klageren stillede den 12. februar 2009 realkreditinstitut 2 en række spørgsmål til det fremsendte lånetilbud. Klageren meddelte samtidig, at fastkurs på det gamle lån bare skulle laves sidste bankdag i marts og nyt lån en dag før, således at realkreditinstitut 2 kunne sende pengene til realkreditinstitut 1.

Klageren underskrev den 12. februar 2009 en tinglysningsaftale, i henhold til hvilken realkreditinstitut 2 skulle forestå tinglysningen og låneomlægningen pr. 31. marts 2009.

Den 26. marts 2009 fremsendte realkreditinstitut 2 en fondsnota til klageren vedrørende indfrielsen af lånet til realkreditinstitut 1. Af fondsnotaen fremgik det, at indfrielsen var sket til kurs 100,55.

Det tilbudte tilpasningslån blev udbetalt den 31. marts 2009 med et provenu på 1.755.185 kr.

Klageren fik den 1. april 2009 meddelelse om låneafregningen, herunder at der var overført et overskydende provenu på 39.998 kr. til hans konto.

Klageren rettede efterfølgende henvendelse til realkreditinstitut 2, idet han var utilfreds med, at der ikke var indgået en fastkursaftale som ønsket af ham.

Den 7. juni 2009 fremsendte klageren en e-mail til realkreditinstitut 2's centerdirektør og takkede for deres sidste møde angående den manglende fastkursaftale. Klageren havde modtaget en godtgørelse på 2.232 kr. i difference for renter i låneomlægningen, men kunne ikke se, at der var korigeret for den overkurs, som indfrielsen var blevet lavet til.

Centerdirektøren forklarede den 8. juni 2009 klageren, hvordan realkreditinstitut 2 var kommet frem til beløbet på 2.232 kr. Beløbet svarede til forskellen på det, instituttet havde gjort, og alternativet, som var en indfrielse med differencerenter.

Klageren indbragte i november 2009 sagen for Pengeinstitutankenævnet, som efterfølgende oversendte sagen til Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at realkreditinstitut 2 havde pådraget sig et erstatningsansvar for de forøgede indfrielsesomkostninger. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Nævnet konstaterede, at realkreditinstitutet den 30. januar 2009 orienterede klageren om, at han blot skulle give beskeden ”nu er det nu”, når han ønskede låneomlægningen gennemført, idet realkreditinstitutet herefter ”kan låse det fast med det samme”.

På trods heraf foretog realkreditinstitutet ikke i umiddelbar forlængelse af klagerens ”nu er det nu” den 3. februar 2009 en sådan fastlåsning af låneomlægningen. Hvis der var foretaget kurssikring af indfrielsen den 3. februar 2009, kunne dette ifølge oplysninger fra instituttet være sket til en fastkursaftalekurs på 98,25.

Indfrielsen blev imidlertid først igangsat den 26. marts 2009 til den dagældende officielle kurs på 100,55 med et kurstillæg på 0,1 – svarende til en aftalt indfrielseskurs på 100,65.

Nævnet fandt, at realkreditinstitutet havde tilsidesat sine påtagne pligter over for klageren og som følge heraf burde erstatte klageren den ovenfor anførte forskel imellem fastkursaftalekursen den 3. februar 2009 og den faktiske indfrielseskurs, svarende til et beløb på 40.728 kr. I erstatningen skulle der ske afkortning for den compensation på 2.232 kr., som klageren allerede havde modtaget. Som følge af det anførte blev realkreditinstitutet tilpligtet at yde klageren en erstatning på 38.496 kr.

20912136

Beregning af låneprovenu. Låneomlægning med tillægslån.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 6. september 2010

Klagerne havde i deres ejendom to kortrentelån på oprindelig 2.470.000 kr. og 819.000 kr. til realkreditinstitut 1. Begge lån var ydet med afdragsfrihed. De samlede årlige ydelser på lånene udgjorde 157.072 kr.

Klagerne rettede i sommeren 2009 henvendelse til en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for det indklagede realkreditinstitut 2. Henvendelsen skete med henblik på at optage et tillægslån på ca. 300.000 kr.

Realkreditinstitut 2 afgav den 27. august 2009 tilbud på et 30-årigt kortrentelån F1 på 3.624.000 kr.

På følgebrevet til lånetilbuddet var der - angiveligt af den låneformidlende ejendomsmægler - påført en håndskreven bemærkning om, at det fremsendte lånetilbud ville give ca. 300.000 kr. i provenu.

Af lånetilbuddet fremgik det, at der var beregnet et provenu på 182.143 kr., og under indfrielsesomkostninger var anført et beløb på 115.401 kr. til dækning af terminsydelse på de lån, der skulle indfries. Under provenuberegningen var der med håndskrift anført et beløb på 297.544 kr. (angiveligt ved sammenlægning af det beregnede provenu på 182.143 kr. og beløbet på 115.401 kr.). På det nye lån var første års ydelse før skat beregnet til 92.654 kr.

Realkreditinstitut 2's LånGuide, som var vedlagt lånetilbuddet, indeholdt en beskrivelse af mulighederne for at indgå en fastkursaftale og konsekvenserne heraf.

Klagerne underskrev den 13. september 2009 et rådgivningsskema, hvori de bekræftede, at de havde modtaget rådgivning af realkreditinstitut 2 i forbindelse med optagelse af det nye lån.

Realkreditinstitut 2 foretog den 6. oktober 2008 opkøb af de til brug for indfrielsen nødvendige obligationer. På lånet på oprindelig 2.470.000 kr. blev der opkøbt obligationer for nominelt 2.467.138 kr. til kurs 103,90 og nominelt 1.171 kr. til kurs 103,80 svarende til et samlet afregningsbeløb på henholdsvis 2.645.060 kr. og 1.412 kr. Der blev i forbindelse med indfrielsen betalt handelsrenter med i alt 75.740 kr.

For lånet på oprindelig 819.000 kr. blev der opkøbt obligationer for nominelt 820.534 kr. til kurs 100,755 svarende til et samlet afregningsbeløb på 853.972 kr., inklusive handelsrenter på 25.178 kr.

Det nye lån blev udbetalt den 8. oktober 2009. Af låneafregningen fremgik det, at der efter afholdelse af indfrielses- og stiftelsesomkostninger var et overskydende provenu på 105.433 kr.

Klagerne rettede efterfølgende henvendelse til den låneformidlende ejendomsmægler som følge af størrelsen af det afregnede låneprovenu. Ejendomsmægleren fremsendte den 20. oktober 2009 en e-mail til klagerne, hvoraf det fremgik, at ejendomsmægleren netop havde været i dialog med realkreditinstitut 2, og at der var "fundet" yderligere 95.000 kr. i realkreditinstitut 1 til klagerne. Ejendomsmægleren tilkendegav, at han herefter ville arbejde for at finde en for alle parter fornuftig løsning på de sidste 100.000 kr., som manglede i målet på at skaffe de oprindeligt aftalte 300.000 kr. Ejendomsmægleren lovede klagerne en forklaring og præsentation den efterfølgende uge.

Klagerne fremsendte den 30. oktober 2009 en e-mail til en medarbejder i realkreditinstitut 2, hvori de rykkede for en løsning på sagen. Klagerne bemærkede, at de var bekendt med, at ejendomsmægleren var ved at udarbejde en redegørelse, men at der var grænser for, hvor længe de ville afvente denne. Alternativt anså klagerne sig for nødsaget til at involvere deres advokat og Realkreditankenævnet i sagen.

Ejendomsmægleren fremsendte den 3. november 2009 et foreløbigt svar til klagerne. Ejendomsmægleren forklarede, at de indfrielsesomkostninger, som realkreditinstitut 2 havde stipuleret i lånetilbuddet var lavere end de faktiske indfrielsesomkostninger, og at en gennemgang af materialet viste, at låneomlægningen i praksis aldrig ville have medført et provenu til klagerne på 300.000 kr. Ejendomsmægleren ville derfor anmode realkreditinstitut 2 om at fremsende en samlet redegørelse for forløbet af sagen, hvorefter der kunne aftales et møde.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 11. november 2009 en redegørelse til klagerne. Det fremgik heraf, at klagernes ønske om et provenu på 300.000 kr. ikke fremgik af instituttets notater eller sagen i øvrigt. Realkreditinstitut 2 redegjorde for det samlede provenu på 200.170 kr., som efter institut 2's opfattelse svarede til det provenu, der var forudsat i lånetilbuddet. Realkreditinstitut 2 beklagede, at resultatet ikke levede op til klagernes forventninger, og tilbød klagerne at yde dem et yderligere lån på 56.000 kr. mod klagernes betaling af den procentuelle tinglysningsafgift på 900 kr.

Klagerne fastholdt den 12. november 2009 over for realkreditinstitut 2 kravet om et provenu på 300.000 kr. Klagerne stillede sig undrende over, at deres ønske om et provenu af den størrelse ikke fremgik af realkreditinstitut 2's notater eller sagen i øvrigt, eftersom formålet for klagerne hele tiden været at låne 300.000 kr. til at færdigbygge deres hus, og eftersom deres rådgiver havde været opmærksom på dette. Klagerne henviste til, at de under hele forløbet havde fulgt rådgiverens anbefalinger, og at låneomlægningen i tilslutning til tillægsbelåningen var blevet til efter rådgivning fra ham. Klagerne redegjorde nærmere for hele hændelsesforløbet, ligesom de fremlagde relevant korrespondance mellem dem og den låneformidlende ejendomsmægler. Klagerne tilkendegav samtidig, at de forventede at få en afklaring på sagen senest den 1. december 2009.

Den 24. november 2009 erklærede realkreditinstitut 2 sig enig med klagerne i, at rådgivningen ikke havde været korrekt, idet ejendomsmægleren ikke havde været opmærksom på, hvordan de estimerede indfrielsesomkostninger var beregnet, herunder at beløbet på 115.401 kr. var afsat til dækning af den overkurs, der skulle betales for de bag lånene liggende obligationer. Dette beløb havde ejendomsmægleren opfattet som dækkende over den rentegodtgørelse, der ville komme retur fra realkreditinstitut 1. Det var årsagen til, at ejendomsmægleren lagde beløbet til lånetilbuddets provenu på 182.143 kr. Såvel ejendomsmægleren som realkreditinstitut 2 beklagede, at omlægningen ikke havde medført det forudsatte provenu. Dette havde dog ikke ført til et tab for klagerne, men derimod havde klagerne haft en skuffet forventning. Realkreditinstitut 2 tilbød derfor at godtgøre klagerne alle de omkostninger, som realkreditinstitut 2 havde opkrævet i forbindelse med sagen, i alt 19.973 kr. Med den godtgørelse udgjorde provenuet 220.000 kr. Realkreditinstitut 2 tilbød endvidere klagerne at yde et yderligere lån på 80.000 kr. på samme vilkår som det nye realkreditlån.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 2 skulle erstatte dem forskellen mellem det i tilbuddet angivne provenu på 297.802 kr. og det faktisk udbetalte provenu på ca. 220.000 kr. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Nævnet lagde til grund, at der i forbindelse med rådgivningen var blevet begået en fejl, idet omlægningen af klagernes lån alene medførte et provenu på ca. 200.000 kr. og ikke ca. 300.000 kr., således som det fremgik af de beregninger og oplysninger, der tilgik klagerne.

Under hensyn til de forbehold, der fandtes i realkreditinstitut 2's lånetilbud, fandt Nævnet det overvejende betænkeligt at fastslå, at instituttet havde tilsikret klagerne et provenu på ca. 300.000 kr. Nævnet fandt derfor, at klagerne ud fra tilsikrings- eller garantisynspunkter ikke som påstået kunne kræve betaling af 77.802 kr. af realkreditinstitut 2.

Efter en samlet vurdering af resultatet af låneomlægningen fandt Nævnet det ikke godtgjort, at klagerne ikke ville have foretaget låneomlægningen, der reducerede den årlige ydelse væsentligt, hvis de havde fået oplyst, at låneomlægningen kun ville medføre et provenu på ca. 200.000 kr. Nævnet fandt derfor, at klagerne ikke havde krav på at få lånet tilbageført.

Efter Nævnets opfattelse kunne klagerne heller ikke efter almindelige erstatningsretlige synspunkter kræve en erstatning på 77.802 kr., fordi deres forventninger om et provenu på ca. 300.000 kr. ikke var blevet indfriet.

Nævnet fandt imidlertid i overensstemmelse med nævnspraksis, at realkreditinstituttets vederlag på 20.000 kr. for låneomlægningen burde tilbagebetales til klagerne, hvilket allerede var sket. Derudover fandt Nævnet, at realkreditinstituttet vederlagsfrit burde tilbyde klagerne et supplerende lån på 80.000 kr. på samme vilkår som det nye lån.

21001005

Rådgiveransvar. Låneomlægning.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 13. juli 2010

Klageren havde i sin ejendom et 4 pct. lån på oprindelig 847.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Klageren havde endvidere en sælgerkonto med et maksimum på 181.500 kr. hos det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut. I henhold til kreditaftale af 21. maj 2008 skulle sælgerkontoen enten aftales afviklet eller indfriet senest den 19. februar 2009.

Klageren rettede den 23. oktober 2008 telefonisk henvendelse til realkreditinstituttet med henblik på at omlægge det indestående realkreditlån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 24. oktober 2008 et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt afdragsfrit kortrentelån på 716.000 kr. Lånetilbuddet var baseret på en samtidig indgået fastkursaftale. Kontantlånsrenten var på baggrund af fastkursaftalen beregnet til 6,1832 pct.

Ligeledes den 24. oktober 2008 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse til klageren på fastkursaftalen, hvoraf det fremgik, at lånet var aftalt udbetalt den 31. oktober 2008 til kurs 98,10.

Endelig fremsendte realkreditinstituttet den 24. oktober 2008 en bekræftelse på indfrielse af det indestående lån til en indfrielseskurs på 83,20. Det samlede indfrielsesbeløb udgjorde inklusive delydelser og indfrielsesgebyrer 709.798 kr.

Det tilbudte lån kom ikke til udbetaling. Realkreditinstituttet afgav efterfølgende lånetilbud vedrørende et kortrentelån på 851.000 kr., som blev udbetalt den 27. november 2008 til en kontantlånsrente på 5,3545 pct.

Det indestående lån på 847.000 kr. blev indfriet pr. 28. november 2008 til en indfrielseskurs på 89,40, svarende til et samlet indfrielsesbeløb inklusive delydelser og gebyrer på 765.169 kr.

Klageren rettede den 27. november 2008 henvendelse til realkreditinstituttet, idet hun var utilfreds med den rådgivning, hun havde fået den 23. oktober. Klageren forklarede, at hun den 23. oktober 2008 havde ringet til realkreditinstituttet for at få oplyst, om det ville være en fordel at få sælgerkontoen, hvorpå der skyldtes ca. 156.000 kr. til ca. 10 pct. rente, med i låneomlægningen. Hertil havde realkreditinstituttet svaret, at der så ville være ekstra omkostninger til tinglysning, og at denne løsning derfor ikke kunne anbefales. Herefter blev det aftalt, at der skulle laves en beregning på omlægning af realkreditlånet til et F1 lån med rentetilpasning. Efter at have gennemlæst tallene i lånetilbuddet, som hun fik tilsendt, gik det op for hende, at hun kunne have lånt yderligere 131.000 kr. uden at betale mere i tinglysningsafgift, og således have fået en del af

beløbet på sælgerkontoen med i det nye lån til 6,1 pct. p.a. Hun besluttede sig derfor for ikke at underskrive. Dette meddelte hun realkreditinstituttet, der oplyste, at hun ville komme til at betale erstatning for ophævelse af fastkursaftalen. Klageren oplyste, at hun midt i november havde henvendt sig til realkreditinstituttet på ny, og at hun havde fået en omlægning med et provenu, der delvist kunne dække sælgerkontoen. Med henvisning til mangelfuld rådgivning afviste klageren at betale 7.047 kr., som realkreditinstituttet havde opkrævet for ophævelse af fastkursaftalen.

Klagerens sælgerkonto hos det koncernforbundne pengeinstitut blev den 4. december 2008 nedskrevet med 80.000 kr.

Realkreditinstituttet besvarede den 5. februar 2009 klagerens henvendelse. Det fremgik heraf, at realkreditinstituttet erkendte, at der ikke var givet klageren de korrekte forhold vedrørende tinglysningsomkostningerne ved låneomlægningen, hvilket instituttet beklagede. Realkreditinstituttet erklærede sig erstatningsansvarlig, hvis der opstod ekstra tinglysningsomkostninger i forbindelse med låneomlægningen. Disse kunne dog maksimalt udgøre 2.000 kr., svarende til 1,5 pct. af 131.000 kr. Realkreditinstituttet fastholdt, at klageren uden gyldigt grundlag havde ophævet fastkursaftalen, men valgte at dække omkostningerne på 7.074 kr. ved ophævelse af fastkursaftalen.

Klageren gentog den 6. marts 2009 sin klage, idet hun fastholdt, at det ikke kun drejede sig om forkert information om tinglysningsomkostningerne, men om, at realkreditinstituttet havde frarådet hende at få sælgerkontoen med i det nye lån. Klagerens tab var således ikke kun ekstra tinglysningsomkostninger på 1.965 kr., men også forskellen mellem renten på sælgerkontoen og renten på det nye realkreditlån samt kurstab som følge af kursændringer. Klageren betragtede det som en skærpende omstændighed for realkreditinstituttets erstatningspligt, at realkreditinstituttet bevidst undlod at gøre noget for at rette op på følgerne af den dårlige rådgivning, da hun den 28. oktober 2008 var i dialog med instituttet om den manglende gennemførelse af låneomlægningen.

Realkreditinstituttets klageansvarligheden fremsendte den 13. juli 2009 en redegørelse for sagsforløbet til klageren. Den klageansvarlige erkendte på ny ansvaret for den fejlagtige rådgivning om afgiftsværdien ved låneomlægningen og erkendte også som udgangspunkt at være ansvarlig for de direkte tab, det måtte have påført klageren. Realkreditinstituttet afviste imidlertid, at klageren havde lidt et rente- og kurstab, som instituttet skulle erstatte. Dette begrundede realkreditinstituttet med, at instituttet ikke var ansvarlig for, at låneomlægningen først blev gennemført ca. en måned senere end oprindelig aftalt. Den klageansvarlige henviste i den forbindelse til, at det ikke havde været en afgørende forudsætning for låneomlægningen, at klageren kunne nedbringe sælgerkontoen uden at afholde yderligere tinglysningsafgift, men at den væsentligste forudsætning for låneomlægningen derimod havde været at opnå en nedbringelse af restgælden på grund af de lave indfrielseskurser. På trods af, at klageren i første omgang blev frarådet at omlægge med provenu, påvirkede dette ikke muligheden for at opnå den ønskede reduktion af restgælden. Rådgivningsfejlen berettigede derfor ikke klageren til at annullere låneomlægningen. Dertil kom, at realkreditinstituttet ikke mente, at der skulle have været handlet anderledes i forlængelse af samtalen den 28. oktober 2008, f.eks. ved at tilbyde klageren at gennemføre omlægningen med provenu, idet instituttet havde fået forståelsen af, at klageren helt havde fortrudt beslutningen om at omlægge lånet.

Den 20. juli 2009 blev klagerens kreditaftale vedrørende sælgerkontoen ændret således, at der skulle aftales afvikling eller indfrielse senest den 1. september 2009.

Klageren gentog den 20. august 2009 sit erstatningskrav, idet hun blandt andet henviste til, at forsinkelsen af låneomlægningen var begrundet i realkreditinstituttets manglende opfølgning under samtalen den 28. oktober 2008.

Klageren etablerede den 8. oktober 2009 en friværdikonto på 100.000 kr. hos det koncernforbundne pengeinstitut. Kontoen blev sikret ved ejerpantebrev i klagerens ejendom.

Den 16. oktober 2009 blev klagerens sælgerkonto indfriet.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle dække såvel kurs- som rentetab som følge af forsinkelsen af låneomlægningen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at der var enighed imellem parterne om, at realkreditinstituttets rådgivning den 23. oktober 2008, da klageren henvendte sig om låneomlægning med provenu, var ukorrekt. Realkreditinstituttet havde i den anledning frafaldet at gøre udgifterne på 7.042 kr. i anledning af ophævelsen af fastkursaftalen gældende mod klageren.

Der var efter det oplyste kontakt mellem realkreditinstituttet og klageren den 28. oktober 2008. Klageren tilkendegav ved den lejlighed, at hun ikke havde underskrevet papirerne vedrørende låneomlægningen, fordi hun var nået frem til, at låneomlægningen kunne være sket med provenu, uden at det ville få afgiftsmæssige konsekvenser. Hun gav ikke under samtalen udtryk for, at hun fortsat ønskede en låneomlægning med provenu gennemført. Dette ønske fremsatte klageren først ca. 17. november.

Nævnet lagde efter det videre sagsforløb til grund, at realkreditinstituttet ville have imødekommet et ønske fra klageren om en låneomlægning med provenu den 28. oktober 2008, hvis hun havde anmodet herom.

Nævnet fandt på baggrund af det anførte, at realkreditinstituttet burde bære ansvaret for klagerens eventuelle kurs- og rentetab i perioden fra den 24. til den 28. oktober 2008. Klageren burde efter Nævnets opfattelse bære risikoen for kurs- og renteutviklingen i perioden fra den 28. oktober til den 27. november 2008. På baggrund af det oplyste om kursudviklingen fra den 24. til den 28. oktober 2008 fandt Nævnet, at klageren ikke kunne antages at have lidt et kurs- og rentetab i perioden.

Mindretallet tilsluttede sig dette resultat, men fandt, at det havde været både rimeligt og hensigtsmæssigt, om realkreditinstituttet den 28. oktober 2008 havde tilkendegivet, at klageren kunne opnå en låneomlægning med provenu. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21001010

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 6. september 2010

Klageren er en andelsboligforening, som har to lån på henholdsvis 7.317.000 kr. og 21.950.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

De omhandlede lån blev optaget i 2004 i henhold til lånetilbud af henholdsvis den 14. og den 15. juli 2004. Af lånetilbuddene fremgik det blandt andet, at bidragssatsen og minimumsbidraget kunne forhøjes, ligesom beregningsprincipperne kunne ændres. Der var endvidere henvist til pantebrevets særlige bestemmelser, hvorefter realkreditinstitutet til enhver tid kunne foretage generelle forhøjelser af bidraget eller ændre beregningsprincipperne.

Der var i lånetilbuddene tillige henvist til indklagedes LånGuide af 1. oktober 2003, som indeholdt en bestemmelse om, at blandt andet størrelsen af bidragssatsen blev fastsat af instituttets bestyrelse, og at bidragssatsen eller bidragsberegningssmetoden i eksisterende låneforhold kunne ændres af forretningsmæssige eller markedsmæssige grunde, medmindre andet udtrykkeligt var aftalt. Endelig fremgik det, at ændring af bidragssats eller bidragsberegningssmetode i eksisterende låneforhold blandt andet kunne ske med henblik på at imødegå øgede omkostninger, herunder f.eks. tab eller skatter og afgifter, eller for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget.

De for lånene udstedte pantebreve indeholdt i de særlige bestemmelser en angivelse af, at den anførte bidragssats og det anførte minimumsbidrag kunne forhøjes efter beslutning af realkreditinstitutets bestyrelse, der ligeledes kunne ændre beregningsprincipperne for bidrag.

Realkreditinstitutet meddelte den 23. marts 2009 klageren, at instituttet på baggrund af udviklingen i markedsvilkårene havde besluttet pr. 1. juli 2009 at forhøje bidragssatsen på klagerens lån fra 0,45 pct. til 0,65 pct.

Med henvisning til konjunktur- og markedsudviklingen, herunder blandt andet sigende krav til kapitaldækning og kapitalberedskab, varslede realkreditinstitutet den 25. september 2009 over for klageren en bidragsforhøjelse til 0,75 pct. med virkning fra 1. januar 2010.

Den 22. november 2009 protesterede klageren over den senest varslede bidragsforhøjelse. Klageren henviste til, at der måtte være tale om en fejl, idet bidraget var blevet forhøjet med 67 pct. inden for et halvt år. Derudover anførte klageren, at der var tale om en forskelsbehandling, idet alene andelsboligforeninger skulle betale det forhøjede bidrag. Endelig anførte klageren, at den varslede forhøjelse medførte en huslejestigning for medlemmerne på 4-5.000 kr. pr. bolig på årsbasis eller en stigning på ca. 6,4 pct., hvilket måtte anses for en ikke uvæsentlig forhøjelse.

Realkreditinstitutet besvarede den 1. december 2009 klagerens henvendelse. Det fremgik heraf, at instituttet havde stor forståelse for, at en prisforhøjelse på andelsboligforeningens realkreditlån naturligvis ikke var ønskværdig for foreningen og dens medlemmer, men at realkreditinstitutet med udgangspunkt i det konkrete kunde- og låneforhold havde vurderet, at der ikke var helt særlige forhold, der kunne lægges til grund for ikke at varsle bidragsændringen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstitutet havde været uberettiget til at forhøje bidraget som sket, subsidært at forhøjelsen først kunne gennemføres, når lånet i 2013/2014 kunne indfries til pari. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Der var i Nævnet enighed om, at sagen kunne realitetsbehandles. Et mindretal ønskede imidlertid at tilføje, at det forhold, at klagen konkret behandles efter bestemmelsen nævnsvedtægternes § 2, stk. 2, efter deres opfattelse ikke er udtryk for, at en andelsboligforening som klageren generelt kan anses for privatkunde eller forbruger.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet efter parternes aftale havde hjemmel til at foretage ændringer i bidragssatsen med det angivne varsel, og at bidragsforhøjelsen var sket inden for de – vide – rammer, der var angivet i aftalegrundlaget, herunder i realkreditinstituttets LånGuide.

Nævnet fastslog, at fastsættelsen af størrelsen af bidragssatsen i et låneforhold som det foreliggende henhører under realkreditinstituttets markeds- og kreditpolitik, som Nævnet kun under helt ekstraordinære omstændigheder finder at kunne gribe ind i. Efter Nævnets opfattelse forelå sådanne omstændigheder ikke i den aktuelle sag.

Et mindretal ønskede at tilføje, at de var enige i afgørelsen, men at det forekom påfaldende, at det havde været nødvendigt at hæve bidragssatsen 2 gange i løbet af kort tid. Desuden ønskede mindretallet at tilføje, at der med en bidragsforhøjelse af en størrelsesorden som den foreliggende burde have været givet et længere varsel. Endelig ønskede mindretallet at tilføje, at en andelsboligforening, hvis medlemmer typisk består af en række privatpersoner, efter hans opfattelse generelt bør behandles parallelt til en forbruger, idet der er det samme beskyttelseshensyn.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21001017

Refinansiering af kortrentelån. Fastkursaftale. Indgåelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 6. september 2010

Klageren havde i sin ejerlejlighed et kortrentelån F1 på oprindelig 908.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Klageren rettede ultimo 2006 henvendelse til realkreditinstituttet med henblik på at optage et tillægslån til indfrielse af et privat pantebrev i ejerlejligheden. I den forbindelse foretog realkreditinstituttet den 15. december 2006 en vurdering af klagerens ejerlejlighed.

Realkreditinstituttet fremsendte henholdsvis den 9. februar 2007 og den 6. juni 2007 beregningseksempler til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån. Af samtlige beregningseksempler fremgik det, at eksemplerne var vejledende og derfor ikke et tilbud på et lån.

Klageren rettede på ny den 16. august 2007 henvendelse til realkreditinstituttet vedrørende optagelse af tillægslån.

Realkreditinstituttet foretog den 23. oktober 2008 en fornyet vurdering af klagerens ejerlejlighed, og den 29. oktober 2008 meddelte instituttet klageren afslag på tillægslån.

Ligeledes den 29. oktober 2008 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse til klageren vedrørende en fastkursaftale på refinansieringen af hans kortrentelån pr. 1. januar 2009. Ifølge

bekræftelsen udgjorde aftalekursen 97,904, hvilket medførte en kontantlånsrente på 6,2264 pct. årligt. Følgerebet til fastkursaftalen indeholdt en opfordring til klageren om at gennemgå specifikationen og straks kontakte realkreditinstituttet, hvis klageren havde bemærkninger til denne.

Realkreditinstituttet fremsendte i december 2008 besked til klageren om refinansieringen af hans kortrentelån i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Klageren protesterede henholdsvis den 10. november 2008 og den 15. december 2009 over fastkursaftalen.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde foretaget ekspeditionsfejl i forbindelse med hans anmodning om tillægslån, og at realkreditinstituttet uberettiget havde fastkurssikret hans kortrentelån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet fremlagde i klagesagen telefonnotater vedrørende de telefonsamtaler, som var ført med klageren.

Nævnet fandt det ikke muligt på det foreliggende grundlag at tage stilling til, hvad der i perioden 6. december 2006 til 29. oktober 2008 var foregået mellem parterne i anledning af klagerens overvejelser om optagelse af et tillægslån.

Twisten drejede sig herudover om, hvorvidt parterne mundtligt havde indgået en bindende fastkursaftale, som efterfølgende skriftligt var blevet bekræftet af realkreditinstituttet, med den virkning, at klageren var forpligtet til at betale misligholdelsesomkostninger.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at den uformelle fremgangsmåde ved indgåelse af sådanne aftaler generelt er til fordel for låntagerne, idet perioden med kursusikkerhed dermed bliver minimeret. Samtidig stiller fremgangsmåden dog store krav til rådgivning og bevissikring, og tvivl om, hvorvidt der er indgået en aftale, vil kunne komme det realkreditinstitut, som har tilrettelagt den anvendte procedure, til skade.

Flertallet henviste til, at realkreditinstituttet i forlængelse af en telefonsamtale den 29. oktober 2008 havde fremsendt en fastkursaftalebekræftelse til klageren, hvoraf det fremgik, at der var indgået fastkursaftale om refinansiering af lånet og på hvilke vilkår. I følgerbetet til fastkursaftalen blev klageren opfordret til at gennemgå specifikationen og straks kontakte instituttet, hvis han havde bemærkninger til fastkursaftalen. På trods af denne opfordring henvendte klageren sig ifølge et notatark fra realkreditinstituttet først den 10. november 2008, hvor han anførte, at han kun anså aftalen for gyldig, hvis han havde skrevet under. Flertallet fandt, at klageren ved modtagelsen af fastkursaftalebekræftelsen havde haft pligt til at reagere uden ugrundet ophold, såfremt han ikke ønskede at blive bundet af fastkursaftalen. Klageren havde ikke godtgjort at have rettet henvendelse til instituttet før den 10. november 2008. Dette indebar ifølge flertallet, at klageren var bundet af indholdet af fastkursaftalen, herunder pligten til at betale misligholdelsesomkostninger.

Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet ikke havde løftet bevisbyrden for, at der var indgået en bindende fastkursaftale. Mindretallet lagde i den forbindelse vægt på, at det ikke af realkreditinstituttets referat af telefonsamtalen den 29. oktober 2008 fremgik, at der var drøftet og

indgået en fastkursaftale, som var oplyst at være bindende for klageren. Mindretallet stemte derfor for at give klageren medhold.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev som følge af det anførte frifundet.

21002018

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 8. juni 2010

Klageren, som er en andelsboligforening, havde i sin ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut, dels et kontantlån på oprindelig 3.834.000 kr., dels et 4 pct. stående lån på oprindelig 11.363.000 kr.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 8. maj 2006 en konsekvensberegning vedrørende omlægning af de to indestående lån til et kortrentelån F10 med en afdragsfri periode på 10 år. Af konsekvensberegningen fremgik det blandt andet, at bidragssatsen pr. termin var 0,1 pct. af lånerestgælden, dog min. p.t. 225 kr. I forlængelse af bidragssatsen var det oplyst, at den fastsatte bidragssats og minimumsbidraget kunne forhøjes, ligesom beregningsprincipperne kunne ændres.

Andelsboligforeningen afholdt ligeledes den 8. maj 2006 ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen fik bemyndigelse til at foretage låneomlægning pr. 1. juni 2006.

Realkreditinstituttet fremsendte den 23. maj 2006 et lånetilbud til klageren vedrørende et kortrentelån F10 på 15.200.000 kr. med afdragsfrihed i 10 år. Af lånetilbuddet fremgik det under låneoplysningerne, at bidragssatsen kunne forhøjes, ligesom beregningsprincipperne kunne ændres. Lånetilbuddet indeholdt derudover under ”Andre oplysninger” en oplysning om, at realkreditinstituttet tilbød en favørbidragssats, som indtil videre var 0,40 pct. om året, dog minimum det af instituttet til enhver tid fastsatte mindstebidrag. Det fremgik endvidere, at den aftalte favørbidragssats var gældende i 3 år fra tilbudstidspunktet, hvorefter realkreditinstituttet havde mulighed for at revurdere bidragssatsen og ændre den med 3 måneders varsel. Endelig fremgik det, at de generelle regler om bidrag i pantebrevet var gældende uanset den aftalte bidragssats.

Lånetilbuddet var vedlagt et pantebrev for det nye lån, hvoraf det ligeledes fremgik, at den anførte bidragssats og det anførte minimumsbidrag efter beslutning af realkreditinstituttets bestyrelse kunne forhøjes, ligesom beregningsprincipperne kunne ændres.

Ligeledes den 23. maj 2006 fremsendte indklagede en bekræftelse til klageren på fastkursaftale.

Klageren indgik den 24. maj 2006 en aftale med realkreditinstituttet om tinglysningsservice, i henhold til hvilken instituttet skulle forestå låneomlægningen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 24. maj 2006 en e-mail til klageren, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

”...Årlig ydelse: kr. 689.964,48 (ligger fast i 10 år)...”

Det nye lån blev udbetalt den 30. juni 2006 i overensstemmelse med fastkursaftalen. Låneafregningen indeholdt en betalingsplan, der viste, at de ordinære årlige ydelser frem til og med 2015 udgjorde 689.964,48 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 23. marts 2009 meddelelse til klageren om, at instituttet havde besluttet at forhøje bidragssatsen fra 0,40 pct. til 0,60 pct. årligt.

Efter henvendelse fra klageren fremsendte realkreditinstituttet den 26. maj 2009 en redegørelse til klageren vedrørende bidragsforhøjelsen. Realkreditinstituttet henviste til pantebrevet og lånetilbuddet, som indeholdt bestemmelser om, at bidraget kunne ændres, herunder at favørbidragssatsen kunne revurderes og ændres med 3 måneders varsel. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at der i forbindelse med låneoptagelsen havde været drøftelser af bidragssatsen, men ikke af bestemmelserne, der gav realkreditinstituttet adgang til ændring af bidragssatsen. Realkreditinstituttet anførte, at den e-mail af 24. maj 2006, som foreningen støttede sit synspunkt på, var udarbejdet på foranledning af foreningen og til et specifikt formål, og at der ikke i forbindelse hermed var nogen drøftelser af bidragets størrelse og adgangen til ændring af dette. Derfor afviste realkreditinstituttet, at e-mailen på nogen måde kunne tages til indtægt for, at dette i sig selv udgjorde en ændring af det aftalegrundlag, der fremgik af lånetilbud og pantebrev.

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. september 2009 en meddelelse til klageren om, at instituttet på baggrund af konjunktur- og markedsudviklingen havde set sig nødsaget til at forhøje bidragssatsen fra 0,60 pct. til 0,70 pct. årligt.

Den 23. oktober 2009 fremsendte klagerens advokat en protest til realkreditinstituttet over bidragsforhøjelsen. Advokaten anførte blandt andet, at det på et møde om låneomlægningen blev aftalt, at bidraget størrelse skulle være uændret i 10 år, og at andelsboligforeningens formand havde krævet en skriftlig bekræftelse af, at den årlige ydelse på 689.964,48 kr. lå fast i 10 år. Denne bekræftelse havde realkreditinstituttet sendt i form af e-mailen af 24. maj 2006, og det betød ifølge advokaten, at der var indgået en bindende aftale herom. Advokaten bad realkreditinstituttet om at bekræfte, at den varslede forhøjelse af bidragssatsen ikke skulle være gældende for foreningen under henvisning til den indgæede aftale.

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev den 4. november 2009 til klagerens advokat, at bidragsforhøjelsen var i overensstemmelse med aftalegrundlaget. Realkreditinstituttet bestred, at foreningens formand på noget tidspunkt i forløbet havde bedt om bekræftelse af, at bidraget var fast i de 10 år.

Klagerens advokat indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne forhøje bidragssatsen på klagerens lån i fastrenteperioden på 10 år. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at sagen kunne realitetsbehandles i Realkreditankenævnet. Et mindretal tilføjede i tilslutning hertil, at det forhold, at klagen konkret blev behandlet efter bestemmelsen § 2, stk. 2, i nævnsvedtægterne, efter deres opfattelse ikke var udtryk for, at en andelsboligforening generelt kan anses for privatkunde eller forbruger.

Nævnet henviste til, at såvel realkreditinstituttets lånetilbud som det udstedte pantebrev indeholdt bestemmelser om, at realkreditinstituttet kunne forhøje bidraget og ændre beregningsmåden. Ud over de generelle oplysninger om bidrag i lånetilbud og pantebrev indeholdt realkreditinstituttets lånetilbud en særlig standardiseret tekst om en favørbidragssats.

Nævnet fastslog, at det afgørende spørgsmål i sagen var, om realkreditinstituttets tilkendegivelse pr. e-mail den 24. maj 2006 "Årlig ydelse: kr. 689.964,48 (ligger fast i 10 år)" skulle ses som en fravigelse af de generelle bestemmelser om bidrag.

Nævnet henviste til, at der var uenighed imellem parterne om, hvorvidt bidragssatsen havde været genstand for en særskilt drøftelse. Der var endvidere uenighed imellem parterne om baggrunden for, at realkreditinstituttet udarbejdede den omhandlede e-mail. Klageren anførte således, at der var tale om en bekræftelse af, at ydelsen, herunder bidraget, lå fast i en periode på 10 år, medens instituttet anførte, at e-mailen blev udarbejdet efter ønske af klagerens bestyrelsesformand, der efter det oplyste skulle anvende den ved sine drøftelser med andelsboligforeningens medlemmer om låneoptagelsen.

Nævnet fandt, at en isoleret læsning af den fremsendte e-mail støttede klagerens opfattelse. Under hensyn dels til de generelle og specifikke vilkår for bidrag i lånetilbud og pantebrev, dels til den usikkerhed, der var med hensyn til formålet med e-mailen af 24. maj 2006, fandt Nævnet det imidlertid overvejende betænkeligt at lægge til grund, at den kortfattede e-mail indeholdt et tilsagn til klageren om, at bidraget ikke kunne ændres i 10 år. Nævnet fandt anledning til at tilføje, at det havde været hensigtsmæssigt, hvis e-mailen af 24. maj 2006 havde været forfattet på en måde, der ikke kunne give anledning til tvivl.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

21002028

Frigivelse af garanti for forhåndslån.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. december 2010

Klageren erhvervede en beboelsesejendom med tre lejligheder med det formål efter ombygning at bebo denne og drive cafe i ejendommens stueetage.

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 9. juli 2007 et lånetilbud til klageren vedrørende et kortrentelån F5 på 1.976.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik blandt andet, at der skulle stilles fuld supplerende sikkerhed i form af garanti for eller håndpant indtil der var foretaget investeringer på ejendommen i form af ombygning/totalmodernisering af stueetagen med indretning af cafe som oplyst over for realkreditinstituttet for 750.000 kr., samt besigtiget af instituttets vurderingssagkyndige uden bemærkninger.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 26. juli 2007 på grundlag af en forhåndslånsgaranti fra et pengeinstitut, som indgik i ejerkredsen bag realkreditinstituttet. Af garantiaftalen mellem klageren og pengeinstituttet fremgik, at udbetaling fra sikringskonto skete i rater i overensstemmelse med fordelingsplanen.

Den 14. april 2009 bekræftede realkreditinstituttet i brev til pengeinstituttet, at forhåndslånsgarantien ikke kunne frigives, førend hele den projekterede investering var gennemført, idet ombygningen af stueetagen med indretning af cafe var af afgørende betydning for ejendommens værdiansættelse, herunder også værdien af de allerede færdigmeldte boliger. Realkreditinstituttet opsummerede i brevet betingelserne for garantifrigivelsen, som var, at ombygningen af stueetagen var udført og besigtiget uden bemærkninger af realkreditinstituttets vurderingssagkyndige, at der i overensstemmelse med lånetilbuddet var indsendt dokumentation for godkendelse af drift af cafe i stueetagen, forhøjet brandforsikringspolice, ajourført BBR-meddelelse samt ibrugtagningstilladelse, såfremt en sådan blev udstedt.

Pengeinstituttet fremsendte den 9. juli 2009 en e-mail til klageren og gjorde opmærksom på, at der for at kunne afslutte sagen stadig manglede færdigmelding af ombygningen, godkendelse af drift af cafe i stueetagen, endelig brandforsikringspolice samt BBR-meddelelse med et samlet areal på ikke under 114 etagemeter.

Den 26. oktober 2009 meddelte den lokale kommune klageren, at der blev givet en delvis tilladelse til at tage stueetagen i brug til cafeformål, og at der kunne gives endelig ibrugtagningstilladelse, når de sidste mangler, blandt andet en redegørelse for lydforholdene, var afhjulpet.

Klageren dokumenterede den 29. oktober 2009 gennem et rådgivende ingeniørfirma, at kravene til lydforhold var opfyldt.

Den 30. oktober 2009 orienterede realkreditinstituttet pr. e-mail klageren om, hvilke forhold der manglede for en garantifrigivelse. Der skulle således indsendes ibrugtagningstilladelse, forhøjet brandpolice samt tilrettet BBR-meddelelse.

Forhåndslånsgarantien blev af realkreditinstituttet frigivet den 27. november 2009.

Klageren henvendte sig den 17. januar 2010 skriftligt til realkreditinstituttet, idet hun mente, at det var en fejl, at hun stadig betalte garanti af de 2 boliger. Klageren forklarede, at boligerne var færdige den 1. august 2008. Hun forespurgte på det tidspunkt, om hun kunne få garantien nedskrevet. Realkreditinstituttets vurderingssagkyndige kom og besigtigede de 2 boliger og meddelte hende, at han ville sende sagen videre. Efter kort tid meddelte pengeinstituttet hende så, at det ikke var muligt at nedskrive garantien. Eftersom byggeriet var delt op i en erhvervsdel og en boligdel, bad klageren om at få tilbagebetalt garantiprovisionen fra august 2008 for den del, der ikke vedrørte erhvervsdelen.

Realkreditinstituttet besvarede den 1. februar 2010 klagerens henvendelse. Det fremgik heraf, at realkreditinstituttet havde stillet krav om fuld garanti svarende til lånets størrelse, indtil de skitserede ombygninger var afsluttet og endeligt godkendt af instituttets vurderingssagkyndige. Herudover var stillet krav om forskelligt dokumentationsmateriale, som ligeledes skulle foreligge/godkendes af realkreditinstituttet, forinden den supplerende sikkerhed kunne frigives. Sagen var således behandlet i overensstemmelse med det afgivne lånetilbud og i henhold til instituttets sædvanlige praksis. Realkreditinstituttet afviste derfor at afholde nogen del af den garantiprovision, som klageren havde betalt for garantistillelsen.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale hende en del af den opkrævede garantiprovision. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Uanset om der i realkreditlovgivningen måtte være mulighed herfor, fandt Nævnet, at klageren ikke havde krav på en delvis frigivelse af garantien i forbindelse med færdiggørelsen boligdelen. Nævnet fandt det endvidere ikke ansvarspådragende for realkreditinstituttet, at afvisningen af den delvise frigivelse i første omgang måtte være sket med henvisning til manglende muligheder herfor i realkreditlovgivningen – og ikke rettelig begrundet i realkreditinstituttets praksis.

Flertallet i Nævnet anså det for godtgjort, at frigivelsen af forhåndslånsгарантиen blev forsinket på grund af pengeinstituttets ufyldstgørende videreformidling den 9. juli 2009 til klageren af de resterende vilkår for frigivelsen, der var angivet i realkreditinstituttets brev af 14. april 2009 til pengeinstituttet. I pengeinstituttets brev af 9. juli 2009 blev således benyttet det upræcise begreb ”færdigmelding”, ligesom det ikke blev nævnt, at realkreditinstituttet tillige stillede krav om ibrugtagningstilladelse. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet, der har valgt at formidle sine lån gennem en række pengeinstitutter, i forhold til en låntager hæfter for en ufyldstgørende videreformidling fra pengeinstituttet til låntageren, således som det var sket i denne sag. Flertallet fandt, at garantien kunne have været frigivet ca. den 1. oktober 2009, hvis realkreditinstituttets vilkår i brev af 14. april 2009 var blevet videreformidlet til klageren på fyldestgørende måde. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet blev tilpligtet at refundere klageren den betalte garantiprovision for perioden 1. oktober til 1. november 2009.

Mindretallet henviste til, at der ifølge de oplysninger, som realkreditinstituttet havde givet om relationen til det omhandlede pengeinstitut, ikke forelå nogen egentlig aftale om låneformidling mellem pengeinstituttet og realkreditinstituttet. Mindretallet fandt derfor, at pengeinstituttet ikke kunne anses for at have repræsenteret realkreditinstituttet under lånesagen, og at realkreditinstituttet derfor heller ikke kunne gøres ansvarlig for eventuelle fejl, som pengeinstituttet måtte have begået. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at refundere klageren den af hende betalte garantiprovision for perioden 1. oktober til 1. november 2009.

21003045

Fejl i økonomiberegning. Rådgiveransvar.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 6. september 2010

Klageren ejede sammen med sin daværende ægtefælle en ejendom, hvori der indestod et lån på oprindelig 1.097.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Klageren skulle separeres og rettede i september 2009 henvendelse til realkreditinstituttet med henblik på tillægsbelåning, idet han ønskede at overtage ejendommen som eneejer.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 14. september 2009 en økonomiberegning til klageren, som blandt indeholdt en beregning af klagerens rådighedsbeløb samt en økonomioversigt, der viste et

skøn over udviklingen i klagerens økonomi fra 1. januar 2009 til 31. december 2013. Til brug for beregningen af klagerens fremtidige rådighedsbeløb var der taget udgangspunkt i klagerens forventede indtægter og udgifter i 2009. De årlige ydelser på realkreditlån indgik i beregningen med 54.000 kr. – angiveligt svarende til halvdelen af de faktiske terminsydelser - medens klagerens rådighedsbeløb ud fra en lønindkomst på 345.000 kr. var opgjort til 71.111 kr. i 2009, svarende til 5.926 kr. pr. måned.

Klageren blev efter det oplyste separeret den 15. september 2009.

Den 18. december 2009 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 375.000 kr. Lånetilbuddet var baseret på en samtidig indgået fastkursaftale.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 7. januar 2010. I henhold til låneoplysningerne udgjorde den første ordinære årlige ydelse 26.050 kr.

Af klagerens betalingsoversigt af 1. marts 2010 fra BetalingsService fremgik det, at der på lånet på oprindelig 1.097.000 kr. blev betalt en månedlig ydelse i marts 2010 på 7.924 kr., svarende til en årlig ydelse på ca. 95.000 kr.

Klageren henvendte sig i marts 2009 til realkreditinstituttet om en uoverensstemmelse mellem det i økonomiberegningen anførte rådighedsbeløb og det faktiske rådighedsbeløb.

Den 11. marts 2010 bekræftede realkreditinstituttet over for klageren, at instituttet i henhold til tidligere aftale ville foretage en eventuel låneomlægning uden omkostninger for klageren.

Herefter indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarligt for den fejl, der blev begået i økonomiberegningen af 14. september 2009. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde begået en ansvarspådragende fejl ved i økonomiberegningen til brug for klagerens overvejelser om låneomlægning kun at medtage ydelse og rentefradrag for lånet på oprindeligt 1.097.000 kr. med halvdelen. Økonomiberegningen fremstod som en omfattende og detaljeret beregning foretaget af en professionel långiver. På baggrund heraf fandt Nævnet, at klageren havde været berettiget til at fæste lid til den og disponere i henhold til den. Nævnet fandt således, at der ikke ud fra overvejelser om egen skyld hos klageren var grundlag for helt eller delvis at fritage realkreditinstituttet for ansvar.

Efter indholdet af den tekst, der ledsagede den talmæssige opgørelse i økonomiberegningen, var der efter Nævnets opfattelse ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet ud fra tilsikrings- eller garantisynspunkter var forpligtet til at betale klageren forskellen mellem det beregnede og det aktuelle rådighedsbeløb. Der var heller ikke grundlag for ud fra erstatningsretlige tabssynspunkter at pålægge realkreditinstituttet at betale dette beløb. Efter det anførte i sagen var klageren i princippet ikke stillet ringere formuemæssigt, end hvis han ikke havde fået denne rådgivning.

Nævnet fandt imidlertid, at sagsbehandlingen hos realkreditinstituttet havde været af en sådan beskaffenhed, at instituttet blev tilpligtet at tilbagebetale vederlaget for låneomlægningen til

klageren og vederlagsfrit tilbyde klageren omlægning af lånet til et afdragsfrit lån med fast eller variabel rente efter klagerens valg.

21004058

Indfrielsesgebyr. Delvis indfrielse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. december 2010

Klageren har i sin ejerlejlighed et lån til det indklagede realkreditinstitut, som blev udbetalt den 30. december 2004. Lånet havde oprindelig en hovedstol på 1.296.000 kr.

Realkreditinstitutets LånGuide af 19. juni 2004 var ifølge sit indhold et supplement til lånetilbuddet og derfor en del af aftalen mellem klageren og realkreditinstitutet. Under afsnittet ”Servicegebyrer” fremgik det, at gebyret for indfrielsestilbud udgjorde 200 kr. pr. lån og for indfrielsesafregning 750 kr. pr. lån.

I april 2010 var klageren en række gange i telefonisk kontakt med realkreditinstitutets Kundeservice om en eventuel delvis nedbringelse af hans lån.

Den 19. april 2010 fremsendte indklagede en bekræftelse til klageren vedrørende delvis opsigelse af hans lån. Af bekræftelsen fremgik det, at der var et gebyr for indfrielsesafregning på 750 kr.

Klageren protesterede efterfølgende forgæves over det opkrævede gebyr, som han ikke havde fået oplysning om under sine mange henvendelser til realkreditinstitutets Kundeservice.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet var uberettiget til at kræve gebyret på 750 kr. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Under sagen blev der fremlagt udskrifter af klagerens telefonsamtaler med realkreditinstitutets Kundeservice.

Nævnet henviste til, at det af realkreditinstitutets LånGuide, som klageren fik udleveret i forbindelse med låneoptagelsen i 2004, fremgik, at realkreditinstitutet for afregning ved indfrielse opkrævede et gebyr på 750 kr.

Nævnet fandt det ikke bevist, at realkreditinstitutet mundtligt havde givet klageren tilsagn om, at gebyret ikke ville blive opkrævet i forbindelse med klagerens delvise indfrielse af lånet i 2010. Det havde været nærliggende, at realkreditinstitutet i forbindelse med parternes mundtlige drøftelser havde nævnt, at instituttet opkrævede et gebyr på 750 kr. for delvis indfrielse, men realkreditinstitutet havde efter Nævnets opfattelse ikke af den grund fortabt sin ret til gebyret.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstitutet.

21005066

Bidragsforhøjelse.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 23. november 2010

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 1. juli 2005 et lånetilbud til klageren vedrørende et 4 pct. obligationslån på 2.434.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det, at bidragssatsen udgjorde 0,12659 pct. pr. termin af lånerestgælden, dog min. 225 kr.

Lånetilbuddet var vedlagt en LånGuide, som i henhold til tilbuddet udgjorde en del af dette. Af LånGuiden fremgik det, at størrelsen af blandt andet bidragssatsen blev fastsat af realkreditinstitutts bestyrelse, og at bidragssatsen eller bidragsberegningsmetoden i eksisterende låneforhold - medmindre andet udtrykkeligt var aftalt - kunne ændres af forretningsmæssige eller markedsmæssige grunde, herunder med henblik på imødegåelse af øgede omkostninger, herunder for eksempel tab eller skatter og afgifter, eller for at opretholde eller styrke kapitalgrundlaget. Det fremgik endvidere, at bidragsændringer skulle varsles skriftligt senest 3 måneder før den første terminsperiode, hvori ændringen skulle gælde.

I forbindelse med lånets udbetaling den 29. august 2005 modtog klageren endelige kreditoplysninger, herunder om bidragets størrelse og beregning.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholdt blandt andet oplysning om, at den anførte bidragssats og det anførte minimumsbidrag kunne forhøjes efter beslutning af realkreditinstitutts bestyrelse, der ligeledes kunne ændre beregningsprincipperne for bidrag.

Af realkreditinstitutts prisoversigt af 23. januar 2010 fremgår følgende årlige bidragssatser: 0,375 pct. i belåningsintervallet 0-40 pct., 0,500 pct. i belåningsintervallet 40-60 pct., 0,950 pct. i belåningsintervallet 60-80 pct. og 0,550 pct. i belåningsintervallet 0-80 pct.

Realkreditinstituttet meddelte den 25. marts 2010 klageren, at bidragssatsen på hans lån ville blive forhøjet med 0,14964 pct. med virkning fra 1. juli 2010. Realkreditinstituttet oplyste, at baggrunden for forhøjelsen var de økonomiske konjunkturer samt stigende omkostninger til at yde realkreditlån, herunder til kapitalfrebringelse, samt forøgede tab.

Klageren fremsendte den 30. marts 2010 en e-mail til realkreditinstituttet, hvori han gav udtryk for skuffelse og vrede over bidragsforhøjelsen. Klageren anførte, at han tvivlede på, om realkreditinstituttet var på den rigtige side af loven, og at han skulle gøre sit for, at det blev efterprøvet.

Klageren fremsendte samme dag en e-mail til Finanstilsynet, hvori han anførte, at han følte sig snydt. Klageren oplyste, at han i 2005 tog et fastforrentet lån for netop at være sikker på sine fremtidige ydelser, og at der i lånetilbudet også havde været en nydelig oversigt over hvert års rente, afdrag og bidrag frem til 2035. Klageren havde derfor ikke forventet, at realkreditinstituttet ville kunne ændre bidragssatsen, selv om instituttet i lånetilbuddet havde taget forbehold for muligheden. Klageren var interesseret i at vide, om bidragsændringen var noget, Finanstilsynet havde godkendt og ud fra hvilke betragtninger.

Realkreditinstituttet meddelte den 1. april 2010 klageren, at bidragssatsen i henhold til bestemmelserne i pantebrevet, det oprindelige lånetilbud og instituttets LånGuide kunne ændres.

Finanstilsynet besvarede den 19. april 2010 klagerens henvendelse. Det fremgik heraf, at Finanstilsynet ikke skal godkende ændringer af bidragssatsen for realkreditinstitutter, og at Tilsynet således heller ikke havde godkendt den aktuelle ændring af bidragssatsen. Finanstilsynet henviste til, at sådanne ændringer er reguleret i aftalegrundlaget, og henviste endvidere til reglerne om god skik.

Klageren fremsendte den 19. april 2010 en e-mail til Finanstilsynet, hvori han på ny tilkendegav sin utilfredshed med bidragsforhøjelsen. Klageren stillede samtidig spørgsmål til, hvor han skulle henvende sig for at få efterprøvet bidragsforhøjelsen.

Finanstilsynet gav den 20. april 2010 klageren klagevejledning.

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at forhøje bidragssatsen for eksisterende lån, herunder hans lån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af realkreditinstituttet var gjort til et vilkår i den indgåede låneaftale, at instituttet i lånets løbetid kunne forhøje bidragssatsen. Nævnet bemærkede, at lignende vilkår, der i princippet indebærer en ensidig adgang for en kontraktspart til at ændre i et løbende kundeforhold, er udbredt på realkreditområdet, og at Nævnet i sin praksis ikke generelt har fundet at kunne tilsidesætte sådanne vilkår som urimelige. Baggrunden herfor er, at aftaler om realkreditlån er langvarige aftaleforhold, som ikke kan opsiges af realkreditinstituttet. Der må derfor levnes instituttet en vis mulighed for at ændre enkelte elementer i sådanne aftaler. I de offentligretlige regler om god skik er det således også forudsat, at der efter omstændighederne kan ske ændringer i bidragssatsen.

Afgørende for, om Nævnet efter offentligretlige og formueretlige regler kan tilsidesætte bidragsforhøjelser i en sag som denne, er efter Nævnets opfattelse, om bidragsforhøjelsen fremstår som vilkårlig og urimelig.

Realkreditinstituttet havde i brev af 25. marts 2010 til klageren begrundet bidragsforhøjelsen med de økonomiske konjunkturer, stigende omkostninger til at yde realkreditlån, herunder til kapitalfremskaffelse, og voksende tab.

Det var ikke muligt for Nævnet at foretage en konkret bevismæssig efterprøvelse af realkreditinstituttets begrundelse for bidragsforhøjelsen. Nævnet var derfor henvist til at foretage en mere overordnet vurdering af de økonomiske forhold, der forelå på realkreditområdet på tidspunktet for bidragsforhøjelsen. Nævnet fandt ikke på baggrund af en sådan vurdering at kunne fastslå, at bidragsforhøjelsen var vilkårlig eller urimelig.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

Kortrentelån. Renteberegning.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 23. november 2010

Klageren ønskede at optage et realkreditlån og var i den forbindelse i dialog med et pengeinstitut, som formidler lån for det indklagede realkreditinstitut 1.

Den 13. november 2009 fremsendte klageren en e-mail til pengeinstituttet vedlagt en oversigt, som indeholdt en sammenligning af lån fra realkreditinstitut 1 og realkreditinstitut 2. Klageren henviste til, at det af oversigten fremgik, at det ville koste klageren 116.333 kr. mere før skat over lånets løbetid at få lånet hos realkreditinstitut 1 frem for hos realkreditinstitut 2. Klageren bad pengeinstituttet om en forklaring på denne forskel.

Realkreditinstituttet fremsendte den 26. november 2009 et lånetilbud til klageren vedrørende et kortrentelån F1 på 1.286.000 kr. Af lånetilbuddet fremgik det, at kontantrenten var beregnet til 1,7517 pct. baseret på kurserne den 25. november 2009, og at kontantlånsrenten kun var beregnet frem til lånets første rentetilpasning. Herefter ville nøgletallene blive ændret som følge af en ændring i renten. Det fremgik endvidere, at hele lånets kontantrestgæld ville blive rentetilpasset hvert år med virkning fra en 1. april, og at renten ville blive ændret ved rentetilpasning, der skete ved refinansiering af lånets obligationsrestgæld. Endelig fremgik det, at det i beregningerne var forudsat, at lånet blev rentetilpasset på vilkår, der svarede til det aktuelle renteniveau på obligationerne.

Lånetilbuddet var vedlagt Standardiseret Europæisk Informationsblad, som indeholdt tilsvarende oplysninger om refinansiering og rentefastsættelse.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 10. december 2009. Af udbetalingsskrivelsen af samme dato fremgik det, at kontantlånsrenten var endeligt beregnet til 1,7712 pct. p.a., og at den kvartårige ydelse før skat var ca. 14.400 kr. Det fremgik endvidere, at lånet ville blive rentetilpasset første gang med virkning fra den 1. april 2010, og at rentetilpasningen ville ske til gældende kurser og ville medføre, at lånets rente og obligationsrestgæld ville blive ændret. I relation til beregningen af afdragsforløbet var det anført, at det var forudsat, at lånet ville blive rentetilpasset på vilkår, der svarede til det aktuelle renteniveau på obligationerne.

Realkreditinstituttet fremsendte den 15. januar 2010 en meddelelse til klageren om den forestående refinansiering, som ud fra det aktuelle renteniveau ville føre til en kontantlånsrente på 1,7598 pct.

Den 19. marts 2010 fremsendte realkreditinstituttet en meddelelse til klageren om den foretagne refinansiering, som havde ført til en ændring af kontantlånsrenten til 1,6977 pct. Af en oversigt over afdragsforløbet fremgik det, at den kvartårige ydelse udgjorde ca. 14.900 kr.

Klageren var utilfreds med, at rentetilpasningen – selv om renten var faldet - havde ført til højere ydelser end de ydelser, der oprindeligt var opført i oversigterne over afdragsforløbet.

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham erstatning for de merydelser, der var en følge af, at instituttet havde beregnet renten anderledes end oplyst. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at ydelsesforløbet efter refinansiering ved et kortrenteprodukt som det foreliggende kun kan baseres på et skøn, og at der ikke findes faste regler for, hvorledes dette skøn skal foretages.

Nævnet fandt ikke at kunne kritisere, at realkreditinstituttet havde benyttet – ikke den aktuelle lånerente – men kreditorrenten til beregning af de ydelser, der lå efter første refinansiering. Nævnet fandt imidlertid, at dette forhold burde fremgå af realkreditinstituttets oplysninger til låntagerne.

Nævnet fandt, at der ikke var grundlag for at fastslå, at klageren havde lidt et tab, idet Nævnet måtte lægge til grund, at den rente, klageren faktisk blev afkrævet, var korrekt beregnet ud fra de opnåelige kurser.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

21006078

Rådgivning. Låntype. Konverterbarhed.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 23. november 2010

Klagerne rettede i 2008 henvendelse til det indklagede realkreditinstitut vedrørende finansiering af et nybyggeri, de ønskede at opføre på en ubebygget grund, som de havde erhvervet i 2007.

Der blev den 23. april 2008 afholdt et møde mellem klagerne og det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut vedrørende finansieringen. På dette møde blev der udarbejdet finansierungsplaner, herunder to budgetter, udvisende rådighedsbeløbet ved forskellige finansierungsmodeller. Det ene af budgetterne udviste et rådighedsbeløb på 14.773 kr. pr. måned og det andet et rådighedsbeløb på 21.134 kr. pr. måned.

Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 24. april 2008 et resume af mødet. Resumet indeholdt en gennemgang af forudsætningerne for finansierungsplanen og beregningen af rådighedsbeløbet på ca. 14.800 kr. Endvidere fremgik det, at pengeinstituttet ville hjælpe med garanti til hjemtagelse af et forhåndslån til nybyggeriet, og at pengeinstituttet ville sende projektet til vurdering hos realkreditinstituttet. Klagerne blev anmodet om i mellemtiden at overveje, hvilken type lån de ønskede.

Realkreditinstituttet fremsendte den 6. august 2008 et tilbud til klagerne vedrørende henholdsvis et 5 pct. 10-årigt lån på 1.645.000 kr. og et 7 pct. 30-årigt lån på 1.602.000 kr. Begge lånene var forudsat optaget som forhåndslån. Af lånetilbuddet for det 10-årige lån fremgik det, at der var tale om et stående lån baseret på inkonverterbare obligationer. Desuden fremgik det under overskriften ”Indfrielsesvilkår”, at ekstraordinær indfrielse/nedbringelse kunne ske ved enten obligationsindfrielse eller ved kontant indløsning af obligationerne til kurs 100 ved lånets udløb.

Af Standardiseret Europæisk Informationsblad, som var vedlagt lånetilbuddet, fremgik det for det 10-årige lån, at lånet var ydet på baggrund af inkonverterbare stående obligationer og derfor alene kunne ekstraordinært indfries hel eller delvist med obligationer. Disse vilkår var endvidere

indeholdt i realkreditinstitutts Almindelige forretningsbetingelser, som ligeledes var vedlagt lånetilbuddet.

Klagerne indgik den 12. august 2008 en byggekontocontrakt med det koncernforbundne pengeinstitut, som samtidig tiltrådte at stille en garanti for udbetaling af forhåndslånene.

Lånet på 1.645.000 kr. blev udbetalt pr. 3. september 2008, mens lånet på 1.602.000 kr. blev udbetalt pr. 5. november 2008.

Ejendommen blev færdigmeldt i marts 2009. Den endelige vurdering førte til et nedbringelseskrav på 400.000 kr.

Nedbringelsen skete gennem omlægning af lånet på 1.602.000 kr. til et rentetilpasningslån F1 på 1.200.000 kr. Klageren indgik i den forbindelse en omprioriteringsaftale med realkreditinstituttet.

Klagerne var utilfredse med, at lånet på 1.645.000 kr. var baseret på inkonverterbare obligationer, og rettede derfor henvendelse til realkreditinstituttet herom.

Realkreditinstituttet besvarede den 14. juni 2009 klagernes henvendelse. I brevet redegjorde realkreditinstituttet på de valgmuligheder, klagerne havde fået forud for finansieringen. Endvidere anførte realkreditinstituttet, at klagernes konkrete valg var baseret på et ønske om at imødegå fremtidige rentestigninger, at bevare muligheden for at være aktiv gældsplejer og at forbedre rådighedsbeløbet ved at vælge det billigst mulige lån med fast rente. Realkreditinstituttet fastholdt, at instituttet i rådgivningsforløbet havde været opmærksomt på at forklare de særlige indfrielsesvilkår ved et inkonverterbart lån. Da klagerne i øvrigt valgte lån med fast rente og dermed indikerede en tro på stigende renteniveau, tog realkreditinstituttet det som udtryk for, at klagerne havde lagt mindre vægt på en stigende indfrielseskurs, da det jo kun fik betydning ved rentefald. Realkreditinstituttet henviste i øvrigt til, at det af lånetilbuddet fremgik, at lånet var inkonverterbart.

Klagerne indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved under de aktuelle omstændigheder at yde ham et lån baseret på inkonverterbare obligationer. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet fandt ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet på baggrund af klagerens hidtidige låneadfærd burde have indset, at han havde præference med hensyn til konverterbare/inkonverterbare lån. Flertallet bemærkede i den forbindelse, at klagerens låneadfærd ikke have været entydig, idet han både tidligere og igen efter byggeriets færdiggørelse havde valgt rentetilpasningslån, som var baseret på inkonverterbare obligationer.

Flertallet henviste til, at det stående låns indfrielsesvilkår tydeligt fremgik af lånetilbuddet med tilhørende ”Standardiseret Europæisk Informationsblad”. Det var derfor flertallets opfattelse, at det efter en gennemlæsning af dette materiale måtte stå klageren klart, at lånet var baseret på inkonverterbare obligationer. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet bemærkede, at fastforrentede realkreditlån baseret på inkonverterbare obligationer ikke er sædvanlige, og at det efter mindretallets opfattelse stiller særlige krav til rådgivningen, når et realkreditinstitut tilbyder sådanne lån. På baggrund af klagerens hidtidige låneadfærd og klagerens ønsker om optagelse af konverteringsegnede lån fandt mindretallet i øvrigt, at realkreditinstituttet

ikke i overensstemmelse med reglerne om god skik havde tilgodeset klagerens interesser ved at tilbyde ham et inkonverterbart lån. Mindretallet stemte derfor for at give klageren medhold i klagen.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

21009104

Bidragsforhøjelse. Nedsættelse af bidragssats.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. december 2010

Klageren har i sin ejendom et lån på 250.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet blev ydet i 2005 som et 30-årigt lån med 10 års afdragsfrihed.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår det, at rente og bidrag beregnes af den til enhver tid værende restgæld, at bidraget er variabelt og til enhver tid kan ændres uden varsel af realkreditinstituttet, at ændringer meddeles gennem annoncering eller ved særskilt meddelelse til kunderne.

I henhold til årsopgørelse for 2009 betalte klageren i 2009 en bidragssats på 0,5148 pct.

Realkreditinstituttet fremsendte den 24. august 2010 meddelelse til klageren om, at bidragssatsen på klagerens lån pr. 1. oktober 2010 ville blive forhøjet til 0,5663 pct. Realkreditinstituttet oplyste, at baggrunden for ændringen var de stigende omkostninger ved realkreditlån. Det lavere prisniveau på boligmarkedet betød således, at realkreditinstituttet skulle stille yderligere kapital til sikkerhed for realkreditlånene, og at denne kapital var blevet dyrere. Disse forhold påvirkede ikke mindst lån med afdragsfrihed og variabel rente. Samtidig havde lavkonjunktoren ført til, at restancer og tab var på et markant højere niveau end tidligere. Det fremgik videre, at realkreditinstituttet fastholdt bidragssatserne for traditionelle realkreditlån med fast rente og afvikling, da disse lån var mindre påvirkede af de øgede omkostninger end lån med variabel rente og lån med afdragsfrihed.

Klageren protesterede forgæves over bidragsforhøjelsen og indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at bidragssatsen skulle nedsættes til 0,3 pct., svarende til den bidragssats, der var gældende for nye lån med tilsvarende sikkerhed som klagerens lån, subsidiært at bidragsforhøjelsen pr. 1. oktober 2010 skulle annulleres. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke grundlag for at kritisere, at realkreditinstituttets bidragssatser blev fastsat på grundlag af vurderinger på lånetidspunktet. Nævnet bemærkede, at en ordning, hvorefter bidragssatsen løbende skulle tilpasses lånets aktuelle sikkerhedsmæssige placering, blandt andet ville have den i praksis uadministrerbare konsekvens, at der løbende skulle foretages værdiansættelser af ejendommene med henblik på at afgøre, om bidraget skulle ændres – ikke alene i nedadgående retning ved stigninger i ejendomsværdien, men også i opadgående retning som følge af fald i ejendomsværdien.

Nævnet fandt, at der i pantebrevet var den fornødne hjemmel til at foretage bidragsforhøjelsen. Bidragsforhøjelsen var sket med et rimeligt varsel med henvisning til forøgede omkostninger som følge af en række markedsmæssige forhold.

Nævnet fandt ikke at kunne afvise realkreditinstituttets begrundelse for bidragsforhøjelsen, og Nævnet havde ikke mulighed for at foretage en nærmere konkret efterprøvelse af rimeligheden af, at klagerens bidrag var blevet forhøjet fra 0,5148 til 0,5663.

Nævnet fandt endvidere ikke ud fra synspunkter om forskelsbehandling af nye og gamle kunder at kunne tilsidesætte bidragsforhøjelsen.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

7. Andre aktiviteter.

7.1. Hjemmeside.

I maj 2011 er Realkreditankenævnets hjemmeside www.ran.dk blevet relanceret. Dette er sket i forbindelse med, at Nævnet er overgået til alene at udgive årsberetningen i en elektronisk udgave. Såvel Nævnets årsberetning fra og med 2010 som kendelser afsagt efter 1. januar 2011 kan fremover i deres helhed downloades via hjemmesiden. Endvidere er hjemmesidens søgefunktion blevet forbedret. Ældre årsberetninger og kendelser kan fortsat mod betaling af de positive omkostninger rekvireres i Nævnssekretariatet på telefon 3312 8200 eller via hjemmesiden.

7.2. Internationalt samarbejde.

Realkreditankenævnet tilsluttede sig den 1. februar 2001 et fælleseuropæisk klagenetværk, som er blevet etableret på frivillig basis i et samarbejde mellem en række forskellige udenretlige klageorganer i EU. Arbejdet med etablering af netværket, som er beregnet på grænseoverskridende klager inden for det finansielle område, stod på i et par år i Kommissionen med deltagelse af nogle af de berørte klageorganer, herunder Realkreditankenævnet. Efter igangsætningen er der løbende afholdt møder i Kommissionen med de tilsluttede klageorganer med henblik på at gøre status og udveksle erfaringer med brugen af netværket. Netværket kan findes på adressen http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/finnet/index_en.htm - eller man kan benytte linket på Realkreditankenævnets hjemmeside. Endvidere deltager Realkreditankenævnet i international erfaringsudveksling gennem medlemskab af International Network of Financial Services Ombudsman Schemes, hvor Sekretariatet har en plads i netværkets Steering Committee.

7.3. Foretagsvirksomhed.

Ligesom tidligere år har Nævnssekretariatet holdt foredrag i realkreditinstitutterne om Ankenævnets virke. Endvidere har Sekretariatet på opfordring fra forskellige undervisningsinstitutioner og interesseorganisationer både nationalt og internationalt givet en orientering om nævnsvirksomheden.

8. Registre m.v.

8.1. Oplysninger om anfægtede kendelser.

Realkreditinstitutterne har tilsluttet sig Realkreditankenævnet med den virkning, at institutterne er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 4 uger efter forkyndelsen/fremsendelsen af den enkelte kendelse har meddelt Ankenævnet, at man ikke ønsker at være bundet af kendelsen. En sådan meddelelse er modtaget i nedenstående sager:

Resumenr:	Emne:	Resultat:
9311097	Præklusion af fordring. Modregning i låneprovenu.	Byretsdom af 05.12.1996. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Forligt efter tilkendegivelse af 19.09.1998 fra, Østre Landsret om, at klageren burde tage bekræftende til genmæle over for realkreditinstituttets frifindelsespåstand.
9408095	Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse.	Dom af 22.12.1994. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
9504032	Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.	Udenretligt forlig af 30.09.1998, hvorefter erstatningen fastsættes til 60.000 kr.
9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag.	Byretsdom af 27.05.1997/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 01.03.1999. Indebærer frifindelse af instituttet.
9801009	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9806093	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afviklingsaftale.
9807103	Gældfritagelse. Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9809113	Forældelse af personlig fordring	Retssag ikke anlagt (klageren er afdød ved døden).
9809117	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero for debitor 1. Debitor 2 har indgået akkordordning.

9810120	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9902018	Forældelse af personlig fordring.	Byretsdom af 01.08.2001. Udeblivelsesdom efter instituttets påstand.
9903021	Forældelse af personlig fordring	Byretsdom af 25.05.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
9903027	Forældelse af personlig fordring	Sagen genoptaget.
9904040	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904041	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904043	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905048	Forældelse af personlig fordring	Sagen genoptages.
9905051	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905056	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9907071	Forældelse af personlig fordring	Afsluttet ved retsforlig.
9908074	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9912094	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået akkordordning.
9912101	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9912102	Forældelse af personlig fordring	Instituttet vil ikke forfølge sagen yderligere.
200001004	Forældelse af personlig fordring	Retssag afsluttet ved, at klageren har taget bekræftende til genmæle.
200002013	Forældelse af personlig fordring	Sagen genoptages.
200003021	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200003022	Forældelse af personlig fordring	Fordringen er efter dom indfriet.
200004024	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.

200004028	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået akkordordning.
200006034	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200011053	Forældelse af personlig fordring	Instituttet vil ikke forfølge sagen yderligere.
200012065	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
200101004	Forældelse af personlig fordring	Instituttet vil ikke forfølge sagen yderligere.
200101005	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
200101007 dødsfald.	Forældelse af personlig fordring	Retssagen hævet v/klagerens
200103019	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
20206038	Inkonverterbart lån. Serieangivelse. Pantebrevsvilkår.	Efterfølgende forligt.
20208054	Personlig fordring. Passivitet.	Byretsdom af 06.10.2003. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
20301001	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20301003	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306030	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306031	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20308034	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20309042	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20311055	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20412039	Dobbeltindfrielse.	Byretsdom af 21.07.2006. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
20810093	Låneoptagelse. Økonomisk rådgivning. Overbelåning	Efterfølgende forligt.

8.2. Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger.

Afdragsprofiler og realkreditlånstyper	Årsberetning 2008
Den civilretlige betydning af reglerne om god skik	Årsberetning 2009
Forsinkelse af ekspeditioner i lånesager	Årsberetning 2006
Forældelse af personlige fordringer	Årsberetning 1998
Gebyrer i forbindelse med indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2002
Gebyrer på realkreditområdet	Årsberetning 2003
Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Kursfastsættelse ved indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2001
Kurssikring	Årsberetning 2005
Låneomlægning	Årsberetning 1994
Opgørelse af personlige fordringer – særligt i relation til retsplejelovens § 578	Årsberetning 2000
Opsigelsesfrister i realkreditpantebreve	Årsberetning 1999
Personlige fordringer	Årsberetning 1993
Rådgivningsansvar	Årsberetning 1995
Tabsbegrænsningspligt og egen skyld	Årsberetning 2007
Takster	Årsberetning 1992
Transport af realkreditpantebreve	Årsberetning 1996
Tvangsauktion – gebyrer	Årsberetning 2004
Valg af låntype og renteprocent	Årsberetning 1997

8.3. Register over afsagte kendelser.

På Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk findes der registre over afsagte kendelser opdelt efter henholdsvis kendelsens resuménummer og emnet. Det er endvidere muligt at foretage søgninger i fuldtekst på både resumeer af kendelser og årsberetninger. Som følge heraf indeholder årsberetninger fra 2007 og frem ikke længere optrykte registrere.