

REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING 2002



1 indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 2002 til 31. december 2002 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, et generelt afsnit udarbejdet af Sekretariatet med gennemgang af emner, som det forløbne år har givet særlig anledning til at tage op, resuméer af kendelser og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnsekretariatet har beskæftiget sig med. Derudover indeholder årsberetningen en række registre, herunder over afsagte kendelser og over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

2 formandens beretning

Der var i 2002 en tilgang på 223 sager. Der er tale om en mindre stigning i forhold til 2001. Igen i år er grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

1) Spørgsmål om gebyr ved indfrielse af realkreditlån, som er emnet for dette års generelle afsnit. Se resumé nr. 200109035 og 200112051.

2) Sager om kurssikring. Se herom i resumé nr. 200108033 og 200111048.

3) Sager om personlige fordringer. Se resumé nr. 200102010 og 200109037. Se tillige de generelle afsnit i årsberetningerne for henholdsvis 1993, 1998 og 2000. Nævnets afgørelser i sager, der omhandlede forældelse af hele eller dele af en personlig fordring, faldt i de første år med sådanne sager i almindelighed ud til klagerens fordel. I sagerne var fordringer gjort gældende mere end 5 år efter tvangsauktionen. Flertallet af Nævnets medlemmer fandt, at realkreditinstitutterne havde bevisbyrden for, at fordringen ikke var forældet, således at krav kun kunne gøres gældende i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at fordringen bestod af restgæld efter pantebrevet (20-årig forældelse) og ikke af rente og bidrag (5-årig forældelse). Flertallet fandt videre, at realkreditinstituttet ikke havde løftet bevisbyrden for, at instituttets budsum på tvangsauktionen forlods var anvendt til dækning af restancer (afdrag, rente og bidrag m.v.) og ikke til dækning af restgæld. Denne opfattelse har ikke vundet tilslutning i landsretspraksis, hvorefter ingen del af den personlige fordring er blevet anset for forældet. Referat af de to landsretsdomme kan ses på Realkreditankenævnets hjemmeside. Nævnet har derfor ændret sin praksis i disse sager. I konsekvens heraf er realkreditinstitutterne blevet frifundet i de lignende sager om forældelse af personlige fordringer, der har været behandlet i 2002.

4) Sager om rådgivning vedrørende inkonverterbare lån. Se resumé nr. 200110043.

Statistikkerne viser, at mange sager afsluttes ved Nævnsekretariatets behandling. En række af disse sager har ikke karakter af egentlige klager. Henvendelsen til Nævnet skyldes ofte manglende viden om realkreditområdet. Sager af denne karakter ekspederes typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse. Klageren har fået medhold i 14 pct. af de nævnsager, som i 2002 afsluttedes ved kendelse.

Bortset fra de nævnte sager om personlige fordringer er kun få afgørelser blevet anfægtet af det indklagede realkreditinstitut. Nogle af de anfægtede sager er af klagerne blevet indbragt for domstolene. Der henvises til oversigten over anfægtede sager i afsnit 8.1. Det forekommer 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 det indbragte klagespørgsmål.

Afgivelsen af beretningen om Nævnets arbejde i 2002 giver mig en god anledning til at rette en tak til nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 31. marts 2003



Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

REALKREDITANKENÆVNETS ÅRSBERETNING 2002

indholdsfortegnelse

1.	Indledning	1
2.	Formandens beretning	1
3.	Generelt om Nævnet og Sekretariatet	5
3.1	Oprettelsen af Nævnet	6
3.2	Nævnets kompetence	6
3.3	Nævnets sammensætning	7
3.4	Sekretariatets bemanding	7
3.5	Sagsbehandling ved Nævnet	7
4.	Statistiske oplysninger	9
4.1	Sager behandlet af Nævnet	10
4.2	Sager behandlet af Sekretariatet	13
5.	Sekretariatsnotat om kursfastsættelse ved indfrielse af realkreditlån	15
5.1	Indledning	16
5.2	Realkreditinstitutternes ekspeditioner i forbindelse med indfrielse	16
5.3	Satser for gebyrer for indfrielse	18
5.4	Realkreditinstitutternes hjemmel til at kræve gebyrer	19
5.5	Den civilretlige regulering af låneaftaler	21
5.5.1	Aftaleloven	21
5.5.1.1	Parternes forpligtelser	21
5.5.1.2	Den retlige regulering af aftalen	22
5.5.1.2.1	Tilsidesættelse eller ændring af aftalen	22
5.5.1.2.2	Bristende forudsætninger	22
5.5.1.2.3	Faktorer, der indgår i urimelighedsbedømmelsen	23
5.5.1.2.4	Særligt om forbrugerftaler	24
5.5.2	Kreditaftaleloven	28
5.6	Den offentligretlige regulering af aftaler	32
5.6.1	Markedsføringsloven	32
5.6.1.1	Etiske retningslinier	35
5.6.2	Skilttningsregler	36
5.6.3	Regler om god skik m.v.	36
5.7	Behovet for løbende regulering af aftaleforholdet	37
5.8	Sammenligning med andre finansielle områder	38
5.9	Sammendrag og konklusion	41
6.	Resuméer af kendelser	45
7.	Andre aktiviteter	81
7.1	Abonnementsordning vedrørende kendelser	82
7.2	Fælleseuropæisk klagenetværk	82
7.3	Foredragsvirksomhed	82
8.	Registre m.v.	83
8.1	Oplysninger om anførte kendelser	84
8.2	Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	86
8.3	Registre over afsagte kendelser	86
8.3.1	Emneregister kendelser	87
8.3.2	Sagsregister kendelser	91



§ GENERELT OM NÆVNET OG SEKRETARIATET

- 3.1** Oprettelsen af Nævnet
- 3.2** Nævnets kompetence
- 3.3** Nævnets sammensætning
- 3.4** Sekretariatets bemanning
- 3.5** Sagsbehandling ved Nævnet

3.1 oprettelsen af nævnet

Realkreditankenævnet blev oprettet i efteråret 1991 efter aftale mellem Forbrugerrådet og Realkreditrådet, som i fællesskab udformede Nævnets vedtægter.

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

Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992 og er af Forbrugerklagenævnet foreløbig godkendt til den 31. december 2003.

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 såvel Forbrugerombudsmandens "Etiske retningslinier for realkreditinstitutter" samt kravene i § 3 i lov om finansiel virksomhed til redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet.

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, hvor det er utvivlsomt, at der ikke er klageadgang, eller hvor 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 og Realkreditrådet. Nævnets formand er:

Højesteretsdommer Hugo Wendler Pedersen

Følgende medlemmer har i 2002 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Cand.polit. Kåre Klein Emtoft, Forbrugerrådet

Cand.jur. Mette Frøland, Forbrugerrådet (til den 31. juli 2002)

Rådsmedlem Jette Kammer Jensen, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg (fra 15. januar 2002)

Cand.scient.pol. Grit Munk

Rådsmedlem Bent Olufsen, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg

Rådsmedlem Kirsten Skovsby, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg (fra 15. januar 2002)

Advokat Jeanette Werner

Udpeget af Realkreditrådet:

Advokat Jes Zander Brinch, Nykredit A/S

Underdirektør Per Englyst, DLR Kredit A/S

Direktør Torben Gjede, Realkreditrådet

Afdelingsdirektør Ole Jørgensen, Realkredit Danmark A/S

Kontorchef Mads Laursen, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

Afdelingschef Søren Møller-Damgaard, BRFKredit A/S

Nævnet sammensættes fra sag til sag, således at formanden og medlemmer udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet og 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 Realkreditrådet, deltager således ikke i behandlingen af sager, der vedrører det institut, som de er ansat i.

3.4 sekretariatets bemanding

Sekretariatet har i 2002 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen

Cand.jur. Steen Berg

Fuldmægtig Vivian Jespersen

Vikar Ebbe Sylow Rasmussen

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. forbrugerklagenævnslovens § 8, stk. 1, jf. § 12, stk. 4.

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, kan Ankenævnet afvise klagen eller behandle den på det foreliggende grundlag.

Ankenævnets kendelse sendes til sagens parter senest 10 dage efter afsigelsen. Der gives normalt en frist på 4 uger til opfyldelse af kendelsen. Ankenævnets kendelse kan af enhver af parterne indbringes for domstolene.

Realkreditinstitutter, der er tilsluttet Ankenævnet, er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 4 uger efter Ankenævnets afsendelse af den enkelte kendelse, skriftligt meddeler Ankenævnet, at realkreditinstituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

Følgende institutter var pr. 31. december 2002 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



§ STATISTISKE OPLYSNINGER

- 4.1** Sager behandlet af Nævnet
- 4.2** Sager behandlet af Sekretariatet

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.

Ankenævnet har i 2002 modtaget 223 sager - fordelt på 72 nævnssager og 151 sekretariatssager. I forhold til 2001 er der tale om en stigning på ca. 15 pct. Denne stigning er størst på nævnssager, jf. tabel 1. Fra 2001 er der overført 22 nævnssager.

Tabel 1.
Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
<i>Nævnssager</i>							
- nye	72	52	56	103	137	67	60
- overført fra året før	22	25	57	79	45	25	25
<i>Sekretariatssager</i>	151	141	151	218	289	145	142
I alt	245	218	264	400	471	237	227

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4.1 sager behandlet af Nævnet

Af de 94 nævnssager er 37 færdigbehandlet af Nævnet, mens 31 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 26 nævnssager er færdigbehandlet af Sekretariatet, klagen er tilbagekaldt eller afvist, eller instituttet har helt eller delvist imødekommet klagerens krav.

Tabel 2 viser status på de i alt 94 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2002. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2000 og 2001.

Tabel 2.
Behandling af nævnssager

	2002		2001		2000	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	22	23	25	32	57	50
Registreret i året	72	77	52	68	56	50
I alt	94	100	77	100	113	100
Afsluttet ved kendelse:	37	39	44	57	63	56
<i>Klager medhold</i>	5	14	16	36	35	55
<i>Instituttet medhold</i>	31	84	19	43	25	40
<i>Nævnsforlig indgået</i>	0	0	2	5	0	0
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	1	2	7	16	3	5
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnsbehandling:	26	28	11	14	25	22
<i>Sekretariatsforlig</i>	6	23	3	27	7	28
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	14	54	5	46	8	32
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	1	4	0	0	1	4
<i>Klagen frafaldet</i>	5	19	3	27	9	36
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	31	33	22	29	25	22
I alt	94	100	77	100	113	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 14 pct. af sagerne, hvilket er meget under niveauet i 2001 (og 2000). Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 40 pct. og 84 pct. af sagerne. De seneste års store udsving i fordelingen af sager, hvor henholdsvis institutterne og klagerne har fået medhold, kan i vidt omfang tilskrives, at der i såvel 2000 som i 2001 blev behandlet en række sager om personlige fordringer, hvor der i henhold til daværende praksis blev givet klageren medhold.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 54 pct. af sagerne mod 46 pct. året før. Der blev i 2002 indgået sekretariatsforlig i 23 pct. af sagerne mod 27 pct. i 2001.

I 2002 afviste Nævnet 1 klage, svarende til 2 pct. af de nævnsbehandlede sager, hvilket er en del lavere end niveauet det foregående år. Sekretariatet afviste 1 sag i 2002, mens Sekretariatet ingen sager afviste i 2001.

Afvisningerne i Nævnet og i Sekretariatet er blandt andet sket, fordi

- klagen var indgivet af en erhvervsdrivende og derfor faldt uden for Nævnets virksomhed,
- klageren ikke efter opfordring indsendte det ønskede materiale til Nævnet,
- klagen var indgivet så lang tid efter tvistens opståen, at den ikke længere fandtes med rimelighed at kunne realitetsbehandles,
- klagen fandtes 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

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- forfølg.	Låne- admini.	Ialt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 2001	7	3	0	4	7	1	22
Registreret i 2002	40	11	1	9	10	1	72
Afsluttet ved kendelse:	21	4	1	5	6	0	37
<i>Klager medhold</i>	4	0	0	1	0	0	5
<i>Instituttet medhold</i>	16	4	1	4	6	0	31
<i>Nævnsforlig indgået</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	1	0	0	0	0	0	1
Afsluttet af Sekretariatet:	12	4	0	2	7	1	26
<i>Sekretariatsforlig</i>	1	1	0	0	4	0	6
<i>Institut opfylder</i>	10	1	0	1	2	0	14
<i>Sekretariatsafvisning</i>	0	0	0	0	1	0	1
<i>Klagen frafaldet</i>	1	2	0	1	0	1	5
Afventer færdigbehandling:	14	6	0	6	4	1	31

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	2002		2001		2000	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	139	92	134	95	136	90
Forlig/ordning etableret	3	2	3	2	3	2
Henvist videre	9	6	4	3	12	8
I alt	151	100	141	100	151	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 151 sager i 2002 mod 141 sager i 2001. Af de 151 sekretariatssager i 2002 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 3 sager, medens 9 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2002 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 88 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 12 pct., hvilket er et mindre fald i forhold til 2001.

Sekretariatssagernes fordeling på klage temaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5.
Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	2002		2001		2000	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	89	59	60	43	45	30
Indfrielse	14	9	9	6	9	6
Gældsovertagelse	2	1	2	1	2	1
Takster	24	16	27	19	18	12
Retsforfølgning	16	11	32	23	54	36
Låneadministration m.m.	6	4	11	8	23	15
I alt	151	100	141	100	151	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån. Der har i 2002 tillige været en del sager vedrørende takster.

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

- 5.1** Indledning.
- 5.2** Realkreditinstitutternes ekspeditioner i forbindelse med indfrielse.
- 5.3** Satser for gebyrer for indfrielse.
- 5.4** Realkreditinstitutternes hjemmel til at kræve gebyrer.
- 5.5** Den civilretlige regulering af låneaftalen.
- 5.5.1** Aftaleloven.
- 5.5.1.1** Parternes forpligtelser.
- 5.5.1.2** Den retlige regulering af aftalen.
- 5.5.1.2.1** Tilsidesættelse eller ændring af aftalen.
- 5.5.1.2.2** Bristende forudsætninger.
- 5.5.1.2.3** Faktorer, der indgår i urimelighedsbedømmelsen.
- 5.5.1.2.4** Særligt om forbrugeraftaler.
- 5.5.2** Kreditaftaleloven.
- 5.6** Den offentlige retlige regulering af aftaler.
- 5.6.1** Markedsføringsloven.
- 5.6.1.1** Ethiske retningslinier.
- 5.6.2** Skiltningsregler.
- 5.6.3** Regler om god skik m.v.
- 5.7** Behovet for løbende regulering af aftaleforholdet.
- 5.8** Sammenligning med andre finansielle områder.
- 5.9** Sammendrag og konklusion.

I det følgende er i en forkortet udgave gengivet et notat, som er blevet udarbejdet af Nævnsssekretariatet til brug for Nævnets overvejelser ved behandlingen af sager om gebyrer ved indfrielse af realkreditlån. Da notatet indeholder en oversigt over regelsæt og praksis på området, som kan have almindelig interesse, har Nævnet besluttet at medtage notatet i årsberetningen. Nævnet finder samtidig anledning til at understrege, at offentliggørelsen af notatet ikke kan tages som udtryk for, at Nævnet eller dets enkelte medlemmer føler sig bundet af vurderingerne og konklusionerne i notatet. Notatet indeholder i sin oprindelige form en række citater, som i et vist omfang er udeladt i den forkortede udgave. Disse og øvrige udeladelser fra notatet er markeret med "(...)"

5.1 indledning

Igennem årene har Realkreditankenævnet flere gange behandlet spørgsmålet om, hvorvidt realkreditinstitutterne havde den tilstrækkelige hjemmel til at kræve gebyrer i forbindelse med indfrielse, og Nævnet har endvidere i nogle sager taget stilling til, hvorvidt gebyrernes størrelse var åbenbart urimelige. Med henblik på en mere generel afklaring af disse spørgsmål har Nævnsssekretariatet på opfordring fra Nævnet udarbejdet nærværende notat, som er disponeret på følgende måde:

- 5.1. Indledning.
- 5.2. Realkreditinstitutternes ekspeditioner i forbindelse med indfrielse.
- 5.3. Satser for gebyrer for indfrielse.
- 5.4. Realkreditinstitutternes hjemmel til at kræve gebyrer.
- 5.5. Den civilretlige regulering af låneaftaler.
- 5.6. Den offentligretlige regulering af aftaler.
- 5.7. Behovet for løbende regulering af aftaleforholdet.
- 5.8. Sammenligning med andre finansielle områder.
- 5.9. Sammendrag og konklusion.

5.2 realkreditinstitutternes ekspeditioner i forbindelse med indfrielse

Når et realkreditlån etableres, udstedes der obligationer, der modsvarer det beløb, der skal lånes. Når lånet skal indfries, sker dette tilsvarende ved, at der inddrages obligationer for et beløb, der modsvarer lånets aktuelle obligationsrestgæld. Obligationerne kan inddrages på forskellig måde. Fremgangsmåden afhænger af, om obligationerne, der ligger bag lånet, er konverterbare eller inkonverterbare, og om kursen er over eller under 100.

Uanset om obligationerne, der ligger til grund for lånet, er konverterbare eller inkonverterbare, kan inddragelsen af obligationerne altid ske ved, at obligationerne opkøbes til markedskurs og indleveres til realkreditinstituttet (overføres til realkreditinstituttets konto i Værdipapircentralen). Obligationerne, der anvendes ved indfrielsen, skal være af samme fondskode, det vil sige hidrørende fra samme udsteder, af samme årgang og med samme pålydende rente som de obligationer, der blev udstedt ved udbetalingen af lånet.

En obligationsindfrielse kan i princippet gennemføres, uden at der udarbejdes en indfrielsesopgørelse respektive et indfrielsestilbud. I givet fald vil kunden selv skulle konstatere størrelsen af obligationsrestgælden – som typisk vil fremgå af den seneste terminkvittering respektive oversigt fra BetalingsService – og sørge for opkøbet af de

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

pågældende obligationer. Endvidere vil kunden skulle beregne det beløb, som skal betales i rente og bidrag m.v. for perioden mellem sidste termin og indfrielsesdagen – eller eventuelt ud fra et overslag indbetale et beløb til realkreditinstituttet, som er tilstrækkeligt til dækning af disse beløb.

Hvis realkreditinstituttet afgiver et indfrielsestilbud, vil det fremgå heraf, hvilket beløb der skal indleveres i obligationer, og hvor stort et kontantbeløb der herudover skal betales. Et tilbud på obligationsindfrielse vil herudover kunne indeholde et tilbud om, at realkreditinstituttet inden for typisk 8 bankdage kan varetage obligationsopkøbet for kunden til en fast kurs, som fremgår af indfrielsestilbudet. Hvis realkreditinstituttet varetager obligationsopkøbet, betales der ikke særskilt gebyr herfor, men alene kurtag af kursværdien af obligationerne og eventuel kursskæring.

Selve indfrielsen gennemføres ved, at realkreditinstituttet annullerer de obligationer, som enten er overført af kunden til instituttets konto i Værdipapircentralen – eller som instituttet selv har opkøbt for kunden. Herefter kvitteres det pantebrev, som lå til grund for lånet, som indfriet til aflysning af tingbogen. Er der kun sket delvis indfrielse, påføres pantebrevet eventuelt en nedlysningspåtegning. Realkreditinstituttet udleverer det kvitterede pantebrev til debitor eller sender dette til tinglysningskontoret med henblik på hel eller delvis aflysning.

Ved inkonverterbare obligationer er obligationsindfrielse – det vil sige opkøb af obligationerne – generelt den eneste mulige indfrielsesmetode. Der er dog i visse tilfælde mulighed for – og fordel ved – at foretage indfrielsen gennem Finansstyrelsens (tidligere Hypotekbanken) overtagelse af lånene. Det skyldes, at det kan være vanskeligt at skaffe inkonverterbare obligationer, for eksempel fordi der ikke er så mange i omløb, eller fordi alle obligationerne ejes af nogle få personer eller institutioner. En stor efterspørgsel kan presse kurserne højere op, end sammenhængen mellem det generelle renteniveau og obligationens vilkår betinger. Der tales i så tilfælde om en ”indlånsningseffekt”. Ved at lade Finansstyrelsen overtage lånet undgår man ”indlånsningseffekten”, hvilket indebærer, at man som udgangspunkt kun ved indfrielsen skal betale den del af kursen, som er over 100, fordi obligationen har en høj rente i forhold til markedsrenten. Derudover skal der dog tillige betales for Finansstyrelsens risiko og administration, hvilket sker i form af et kurstillæg på i alt 1,5 kurspoint til den beregnede ”normalkurs”.

For kortrenteprodukter (rentetilpasningslån, tilpasningslån og FlexLån®) og for indekslån, som typisk er baseret på inkonverterbare obligationer, samt for lån i fremmed valuta gælder der særlige regler om indfrielse. Der henvises til realkreditinstitutternes produktblade herom.

Som alternativ til indfrielse med obligationer kan lån, der er baseret på konverterbare obligationer, indfries kontant. Forudsætningen er, at lånet opsiges med et varsel, der er mindst 2 til 5 måneder til en kreditortermin (varslet afhænger af antallet af årlige kreditorterminer på obligationerne). Opsigelsen indebærer, at der til den kreditortermin, til hvilken lånet er opsagt, skal ske kontant indbetaling af et beløb, der svarer til obligationsrestgælden til pari (kurs 100). Det indbetalte beløb anvendes til udtrækning af obligationerne.

Hvis kursen på en konverterbar obligation på indfrielsestidspunktet er under 100, vil indfrielsen som oftest ske ved obligationsopkøb, idet det vil være den billigste frem-

gangsmåde. Hvis det imidlertid ikke er muligt at skaffe de pågældende obligationer, kan det være nødvendigt at anvende kontantindfrielsesmetoden. For konverterbare obligationer, hvor kursen på indfrielsestidspunktet er over 100, vil det som oftest være mest fordelagtigt at gennemføre indfrielsen ved at opsiges lånet og dermed obligationerne til indfrielse til kurs 100. Indfrielsen kan efter opsigelsen ske enten ved kontant at indbetale indfrielsesbeløbet i den kreditortermin, hvortil lånet er opsagt, eller straks mod at betale en forskelsrente (differencerente), der udgøres af forskellen mellem obligationsrenten og "placeringsrenten" for perioden fra indfrielsesdagen til den kreditortermin, hvortil lånet er opsagt. Selv om differencerenten er skattemæssigt fradragsberettiget på linie med øvrige rentebetalinger (negativ kapitalindkomst), er der tale om en "ekstra" indfrielsesomkostning, og kursen skal derfor være noget over 100, før det kan betale sig at benytte pari-straks metoden (i praksis skal kursen være ca. 101 og derover, før paristraksindfrielse kan svare sig).

Når realkreditinstituttet afgiver et tilbud om pariindfrielse, vil det fremgå, hvor stort et beløb, der skal betales kontant og fristen herfor. Skal indfrielsen ske straks, vil det endvidere fremgå, hvor meget der skal betales i differencerente.

Når realkreditinstituttet anmodes om at afgive indfrielsestilbud, og der ikke markeres for en bestemt indfrielsesmetode, vil realkreditinstituttet som udgangspunkt afgive tilbud på den indfrielsesmetode, som er mest gunstig for kunden på det pågældende tidspunkt.

Til kontantindfrielsen er der knyttet en række opgaver for realkreditinstituttet. Formålet med varslene for kontantindfrielse er, at der skal kunne gives obligations-ejerne besked i behørig tid om udtrækninger m.v. Disse oplysninger gives elektronisk til Værdipapircentralen og Københavns Fondsbørs. Af kurslisterne fra Københavns Fondsbørs fremgår det i kolonnen "Publicering eller bemærkning", hvornår der næste gang gives Børsen besked om udtrækninger. Dette tidspunkt ligger typisk 1-2 måneder før en kreditortermin. Udtrækningsbeløbene består dels af summen af ordinære afdrag på lånene, dels af førtidige indfrielse efter opsigelse til kontantindfrielse.

Ud over meddelelser til Børsen om trækingsresultater skal realkreditinstitutterne som led i de generelle oplysninger til Børsen tillige ugentligt indberette mængden af førtidsindfrielse. Disse indberetninger foretages hver tirsdag for den foregående uge. De løbende indberettede førtidsindfrielse skal i store træk modsvare det (endelige) udtrækningsbeløb vedrørende førtidsindfrielse.

5.3 satser for gebyrer for indfrielse

På realkreditområdet blev der første gang i 1984 indført gebyrer i forbindelse med indfrielse af realkreditlån. Frem til 1989 var det kun indfrielsesopgørelsen (indfrielsestilbudet), som var gebyrbelagt. Gebyrsatsen for indfrielsestilbud var i begyndelsen 100 kr. og blev efterfølgende i 1987 af nogle institutter sat op til 150 kr. og første gang i 1989 til 200 kr., som også er det nuværende niveau i de fleste institutter. I 1989 blev der for første gang tillige indført et gebyr for indfrielsesekspeditionen på 200 kr. Dette gebyr er efterfølgende forhøjet over et par gange til det nuværende niveau på 500-750 kr.

Ifølge realkreditinstitutternes prislister blev der ultimo april 2002 opkrævet følgende gebyrer for henholdsvis indfrielsesopgørelse og ekspedition af indfrielse:

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

Institut:

Gebyrer for

indfrielsesopgørelse/indfrielsesekspedition:

BRFkredit A/S	200 kr. pr. opgørelse/750 kr. pr. lån
DLR Kredit A/S	300 kr. pr. opgørelse/500 kr. pr. lån
FIH Realkredit A/S	200 kr. pr. opgørelse/500 kr. pr. lån
Nykredit A/S	200 kr. pr. opgørelse/500 kr. pr. lån
Realkredit Danmark A/S	200 kr. pr. opgørelse/500 kr. pr. lån *)
LRF Kredit A/S	1.000 kr. pr. opgørelse/ 0 kr. pr. lån
TOTALKREDIT A/S	0 kr. pr. opgørelse/700 kr. pr. lån
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab	200 kr. pr. opgørelse/500 kr. pr. lån

*) Gebyret for indfrielsesekspedition er i august 2002 forhøjet til 750 kr.

Realkreditinstitutternes gebyrer kommunikerer generelt til låntagerne gennem prisli-ster, som der enten henvises til, eller som er vedlagt lånetilbud respektive indfrielses-tilbud.

Særligt med hensyn til indførelse eller forhøjelse af gebyrer er der ikke almindelig praksis for, at sådanne meddeles særskilt til den enkelte låntager. Generelt kommuni-keres gebyrstørrelser og –områder i prisblade, der er tilgængelige på forretningsstedet og kan rekvireres, samt på institutternes hjemmesider. Derudover er det sædvanligt, at der til professionelle låneformidlere sendes oplysninger om nye gebyrer m.v.

5.4 realkreditinstitutternes hjemmel til at kræve gebyrer

Realkreditinstitutternes pantebreve er siden 1973 blevet oprettet på pantebrevsformu-lar B, som blandt andet indeholder følgende bestemmelser:

1. *Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.*
2. *Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne... (....)*
3. *Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag... (....)*

I tiden forud for 1973 blev der anvendt en række forskellige, særlige formularer til realkreditpantebreve, som alle baserede sig på pantebrevsformular I (fra 1926). Disse formularer indeholdt ikke i alle tilfælde en bestemmelse som den, der er indeholdt i punkt 1 i pantebrevsformular B.

I vedtægterne for det enkelte institut er der generelt bestemmelser om, at instituttets kompetente organer kan fastsætte de nærmere vilkår for udlånet, herunder fastsætte gebyrer. Vedtægtsbestemmelser af den omhandlede karakter kan eksempelvis have følgende indhold:

(...)

For de ældre realkreditlåns vedkommende kan henvisningen i pantebrevsformular B til vedtægterne være den eneste hjemmel til gebyropkrævning. At en sådan hjemmel er tilstrækkelig er for inkassogebyrers vedkommende slået fast i U1990.837 V. Se også U1990.836V om udlæg for inkassogebyrer.

Særligt for nyere låns vedkommende er de nærmere vilkår for udlånet for nogle institutters vedkommende nedskrevet i regulativer eller lånevilkår på eksempelvis følgende måde:

"...Gebyrer efter lånets etablering..."

...(Realkreditinstituttet)... kan opkræve gebyr for ydelser, der ikke er knyttet til ordinær, rettidig afvikling af lånet over lånets løbetid med anvendelse af den af ...(realkreditinstituttet)... anviste betalingsmetode, herunder i følgende tilfælde:

Ved ekstraordinær indfrielse af lånet, hvad enten det sker kontant eller med obligationer, betales gebyr..."

De til enhver tid gældende gebyrtyper og gebyrsatser fremgår af ...(realkreditinstituttets)... prisblad eller lignende og oplyses på begæring..."

Realkreditpantebreve indeholder i de individuelle bestemmelser en beskrivelse af indfrielsesvilkårene for lånet. Beskrivelsen varierer fra institut til institut og over tid. Indfrielsesvilkårene kan eksempelvis være beskrevet på følgende måde:

Eksempel 1:

"...Indfrielse kan ske med obligationer svarende til obligationsrestgelden pr. indfrielsesdagen eller med så stort et kontantbeløb, at obligationsrestgelden kan udtrækkes og indløses til pari. Kontantindfrielse kan kun ske med 6 mdr.s varsel til en obligationstermin, og foreningen kan forlange, at der stilles sikkerhed for betalingen. Der betales forholdsmæssig ydelse til indfrielsesdagen... Foreningen foretager med bindende virkning for debitor beregning af indfrielsesbeløbet og eventuelle reguleringer af lånet som følge af indfrielsen..."

(...)"

Eksempel 2:

"(...)"

Ekstraordinær indfrielse kan kun ske mod betaling af et af ...(realkreditinstituttet)... fastsat gebyr."

Se endvidere beskrivelsen i afsnit 5.2 af realkreditinstitutternes ekspeditioner i forbindelse med indfrielse.

Indfrielsesvilkår m.v. kan også være beskrevet i institutternes almindelige forretningsbestemmelser eller lignende informationsmateriale. I det følgende er gengivet et eksempel herpå:

"Ekstraordinær indfrielse

Beregning af vilkår og beløb for ekstraordinær indfrielse foretages af ...(realkreditinstituttet)... Beregning og indfrielse udføres mod betaling af nærmere fastsat gebyr."

De konkrete gebyrer fremgår af realkreditinstitutternes prisblade. Der henvises til afsnit 5.3 ovenfor om satser for gebyrer for indfrielse.

5.5 den civilretlige regulering af låneaftaler

Låneaftaler mellem et realkreditinstitut og en realkreditkunde er reguleret af såvel aftaleloven (lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område) som af kreditaftaleloven. I det følgende vil de bestemmelser, som kan få indflydelse på retsvirkningerne af en (gyldigt) indgået aftale, blive genstand for en nærmere gennemgang.

5.5.1 aftaleloven

5.5.1.1 parternes forpligtelser

Realkreditlåneaftalen består typisk af et lånetilbud og et pantebrev. Disse aftaledokumenter kan endvidere være suppleret af yderligere bilag, hvortil der er henvist i lånetilbudet og/eller i pantebrevet, og som således må antages at være en integreret del af aftalegrundlaget, jf. i den forbindelse Bernhard Gomard, Almindelig kontraktsret, 2. omarbejdede udgave, 1996, side 91:

"Dokumenter uden for et underskrevet kontraktokument eller accepteret tilbud er i almindelighed kun omfattet af parternes aftale (kontraktindhold), hvis der i kontraktokumentet er henvist til dokumentet eller dokumentet klart er omtalt eller behandlet som en del af deres aftale, jfr. UfR 1989.862 V og 1995.238 V om varmesynsrapporter..."

Ifølge aftalegrundlaget for realkreditlånet har låntageren dels forpligtet sig til at give realkreditinstituttet pant i sin faste ejendom for krav ifølge pantebrevet (kapital, renter, administrationsbidrag m.v., jf. pantebrevsformular B, punkt 8), dels har han påtaget sig at hæfte personligt for forpligtelserne i henhold til pantebrevet. Realkreditinstituttet har på sin side forpligtet sig til at yde det af aftalen omhandlede lån på nærmere aftalte vilkår.

Spørgsmålet er, om realkreditinstituttet herudover har påtaget sig forpligtelser over for låntageren - det vil sige, om visse (efterfølgende) ydelser fra kreditors side kan betragtes som pligtmæssige for denne alene i kraft af den indgåede aftale, uden at ydelserne er særskilt nævnt heri. Dette må i første omgang bero på en fortolkning af den indgåede aftale, men kan muligvis også følge af loyalitetsbetragtninger, jf. blandt andet Mads Bryde Andersen i "Grundlæggende aftaleret", 1997, side 350 ff.

I "Bankretlige emner", 1994, side 235 ff., sonderer Lennart Lynge Andersen og Peter Møgelvang-Hansen i gebyrsammenhæng mellem ydelser, der har karakter af ekstraydelser, og ydelser der må betragtes som en del af hovedydelsen. For nogle ydelsers vedkommende (ydelse, der har karakter af enkeltstående serviceydelser) synes det at være oplagt, at der kan kræves (rimeligt) gebyr, men i alle tilfælde forekommer information herom til kunden både rigtig og hensigtsmæssig og til tider nødvendig (hvis ydelsen kan opfattes som en del af hovedydelsen). Som ydelser, der i henhold til Pengeinstitutankenævnets praksis, må betragtes som en del af hovedydelsen, og som derfor ikke kan gebyrbelægges, nævner forfatterne kontoudskrifter, medmindre disse er ekstraordinære. Som eksempler på ydelser, der ikke er blevet betragtet som en del af hovedydelsen, nævnes blandt andet ekstraarbejde i forbindelse med byggelåns- og omprioriteringssager, ekspeditioner i forbindelse med førtidig indfrielse af private pantebreve, som lå i depot i pengeinstituttet, ekspedition af gældsovertagelse og respektpåtegning i forbindelse med omprioritering (se i den forbindelse dom af 24. april 2001 fra Sø- og Handelsretten (sag N 1/1999) om gebyrer for respektpåtegning, som er nærmere behandlet nedenfor i afsnit 5.8).

5.5.1.2 den retlige regulering af aftalen

Uanset om der foreligger en (gyldigt indgået) aftale af et helt konkret (vedtaget) indhold, vil der være mulighed for, at domstolene kan gribe regulerende ind i aftaleforholdet. Dette følger af blandt andet aftalelovens § 36 (den såkaldte generalklausul), som har følgende ordlyd:

"En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den gældende. Det samme gælder andre retshandler.

Stk. 2. Ved afgørelsen efter stk. 1 tages hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder."

5.5.1.2.1 tilsidesættelse eller ændring af aftalen

Bestemmelsen i § 36 fik i 1994 sin nuværende ordlyd, idet der – ud over at en aftale kan tilsidesættes - blev givet mulighed for, at en aftale også kan ændres med hjemmel i § 36. I "Aftaler og Mellemænd" af Lennart Lyngé Andersen og Palle Bo Madsen, 4. udgave, 2001, side 213 ff., er der nærmere redegjort for, hvad der kan ligge i ordene "kan ændres". Det hedder således blandt andet:

"...Ændringen i ordlyden af § 36 bestod i, at udtrykket "kan tilsidesættes" blev erstattet af "kan ændres eller tilsidesættes". Hermed blev det muliggjort også at justere en aftalemæssig forpligtelse i opadgående retning, således som der fra starten havde været mulighed for efter parallelbestemmelsen i den svenske aftalelovs § 36...

(....)

Også i "Almindelig kontraktsret" af Bernhard Gomard, 2. reviderede udgave, 1996, side 180, er der redegjort for mulighederne for ændring af aftaler med hjemmel i § 36:

(....)

Denne udlægning af lovteksten har også fundet udtryk i retspraksis, hvorfra følgende eksempler kan fremhæves:

U 1995.277/2 H, hvor en aftale om beregning af godtgørelse for en mangel ved nogle byggematerialer blev korrigeret (resultatet er ganske vist ikke begrundet med § 36, men med bristende forudsætninger).

U 1998.281 H, hvor vedtægtsbestemmelse i en arbejdsgiverorganisation blev tilsidesat, således at nogle udmeldte medlemmer på grund af særlige omstændigheder fik andel i midlerne i organisationens hjælpefond.

U 2000 1237 V, hvor en konventionalbod blev nedsat fra 50.000 kr. til 25.000 kr.

5.5.1.2.2 bristende forudsætninger

Netop fordi aftalelovens § 36 også inddrager "senere indtrufne omstændigheder" har forholdet mellem denne bestemmelse og læren om bristende forudsætninger været drøftet flere gange i teorien. Fra "Aftaler og Mellemænd" af Lennart Lyngé Andersen og Palle Bo Madsen, 4. udgave, 2001, side 220 ff., er hentet følgende:

"...Med aftalelovens § 36, stk. 2's afslutningsord "og senere indtrufne omstændigheder" er det ret klart, dels at § 36 kan bringes til anvendelse i anledning af omstændigheder, som indtræffer efter aftalens indgåelse, og dels at § 36 frembyder et alternativ til forudsætningslæren, specielt for så vidt angår læren om bristende forudsæt-

ninger, jf. herom ovenfor i afsnit 9. – Og al tvivl om det sidste fjernes ved at læse Forelobig redegørelse, s. 25, hvor det hedder, at den "nye generalklausul vil udgøre et grundlag for en løsning af konflikter, der skyldes uforudsete eller i øvrigt ændrede omstændigheder. Den vil være bedre egnet end den almindelige lære om bristende forudsætninger, der ... i vidt omfang bygger på fiktioner.

(...)"

Om senere indtrufne omstændigheder kan fremdrages følgende fra "Grundlæggende aftaleret" af Mads Bryde Andersen, 1997, side 324:

"... Ved muligheden for at lade senere omstændigheder indgå i ugyldighedsvurderingen adskiller § 36 sig fra aftalelovens øvrige ugyldighedsregler, men derimod ikke fra læren om svigtende forudsætninger. Senere indtrufne omstændigheder kan f.eks. være en helt uforudset forskydning af værdiforholdene for ydelser, der skal præsteres over et længere tidsrum..."

5.5.1.2.3 faktorer, der indgår i urimelighedsbedømmelsen

Ikke kun selve kontrakten, men også andre faktorer kan inddrages ved bedømmelsen af, om en kontrakt er urimelig, herunder eksempelvis regler om god skik. Det hedder således i "Almindelig kontraktsret" af Bernhard Gomard, 2. reviderede udgave, 1996, side 181:

"... Bank- og Sparekasselovens § 1, stk. 6, og Lov om Forsikringsvirksomhed § 7 indeholder bestemmelser om, at pengeinstitutter og forsikringsselskaber skal drives i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god pengeinstitut- eller forsikringspraksis. Bedømmelse af, om en kontrakt, som er indgået af pengeinstitutter eller forsikringsselskaber, er urimelig, påvirkes af, om de særlige krav, der efter de nævnte bestemmelser stilles til disse virksomheder, er opfyldt, sml. UfR 1990.247 H og 1996.120 SH samt nedenfor i nr. 7.4..."

Mads Bryde Andersen omtaler i "Grundlæggende aftaleret", 1997, side 270 og side 328 forholdet på følgende måde:

"(...)"

På områder, hvor myndighederne gennem vejledende retningslinjer mv. har søgt at præcisere indholdet af "god markedsføringskik" (eksempelvis de af Forbrugerombudsmanden godkendte Retningslinier om Etik i Pengeinstitutternes Rådgivning, dateret 6. juni 1994), vil der ofte være en formodning for, at en tilsidesættelse heraf følges op med aftaleretlig ugyldighed efter § 36, jf. Lynge Andersen & Nørgaard (1993), s. 206..."

I "Forbrugerretten" af Sonny Kristoffersen og Klavs V. Gravesen, 2002, side 428, fremgår følgende:

"... Lovgivningen om en række liberale erhverv samt om forsikringsselskaber og pengeinstitutter foreskriver, at erhvervet skal udøves i overensstemmelse med god skik i erhvervet. Der kan ikke generelt sættes lighedstegn mellem, hvad der afviger fra god skik, men en næringsdrivendes kontrakter, der er i strid med god skik i hans erhverv, er efter omstændighederne ugyldige efter aftalelovens §§ 33 og 36, jf. U1963.867Ø og 1986.602Ø..."

Samspillet mellem markedsføringsretlige og civilretlige regler er også behandlet af Palle Bo Madsen i "Aftaler og mellemmand", 4. udgave, 2001, side 230, hvori det hedder:

"...Anvendt på forholdet mellem forbrugere og erhvervsdrivende er markedsføringslovens regler af offentligretlig karakter. Ved den offentligretlige bedømmelse af et aftalevilkårs rimelighed er der som nævnt i afsnit 10.2 tale om en generel vurdering – hvorledes virker vilkåret gennemsnitligt på forbrugere – mens en korresponderende civilretlig bedømmelse vedrører en konkret forelagt retskonflikt mellem den erhvervsdrivende og en bestemt forbruger. Den markedsføringsretlige (forbuds- eller påbuds)bedømmelse tjener et generelt kontrolformål og vedrører vilkårenes anvendelse for fremtiden, mens en civilretlig (ugyldigheds)bedømmelse normalt vil vedrøre en bestemt, allerede indgået aftale.

En konkret aftale er derfor ikke uden videre ugyldig eller uvirksom mellem aftalens parter, blot fordi der er handlet i strid med markedsføringsloven, herunder er indsat vilkår i kontrakten, der er i strid med "god markedsføringskik", jf. markedsføringslovens 1.

Som nærmere omtalt nedenfor i kapitel 9, afsnit 7, er det imidlertid klart, at man opnår den største effekt i henseende til forbrugerbeskyttelse, hvis der er et samspil mellem de offentligretlige og de civilretlige regler, og i de senere års lovgivning har man tydeligvis bestræbt sig på at tilvejebringe et sådant samspil, jf. ovenfor i afsnit 10.1.3.1 om begrundelsen for formuleringen af aftalelovens § 36, der er det vigtigste civilretlige modstykke til markedsføringsloven, specielt denne lovs § 1. Det vil givetvis være udgangspunktet – specielt ved standardkontrakter – at aftalevilkår, der er i strid med markedsføringslovens regler, som det derfor kan forbydes den erhvervsdrivende at anvende, jf. ovenfor i afsnit 10.2, vil medføre civilretligt ugyldige kontrakter – men absolut sikker er slutningen altså ikke..."

Som eksempel på, at kutyme dog ikke altid tillægges betydning i retspraksis henvises til U2000.2559Ø, hvor det ikke ved fortolkningen af en reguleringsklausul i en købsaftale blev tillagt betydning, at Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg udtalte sig om en kutyme, der afveg fra dommens resultat.

Med hensyn til den offentligretlige regulering af aftaler m.v. henvises i øvrigt til afsnit 5.6.

5.5.1.2.4 særligt om forbrugeraftaler

Aftalelovens § 36 gælder alle aftaler, uanset hvem der er aftaleparter. For forbrugeraftaler gælder endvidere aftalelovens kapitel IV, som blev indsat i 1994 som led i implementeringen af Rådsdirektiv 93/13 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler. Kapitel IV trådte i kraft den 1. januar 1995 og gælder – bortset fra § 38 b – også aftaler, som er indgået før lovens ikrafttræden. Hvad der forstås ved en forbrugeraftale er defineret i aftalelovens § 38 a, stk. 2 og 3:

"Stk. 2. Ved en forbrugeraftale forstås i denne lov en aftale, som en erhvervsdrivende indgår som led i sit erhverv, når den anden part (forbrugeren) hovedsagelig handler uden for sit erhverv. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en aftale ikke er en forbrugeraftale.

Stk. 3. Som forbrugeraftale anses under i øvrigt samme betingelser som nævnt i stk. 2 endvidere en aftale, som er indgået eller formidlet for den ene part af en erhvervsdrivende."

Som det fremgår ovenfor af afsnit 4, indeholder realkreditlåneaftaler i vidt omfang standardiserede vilkår. Om definitionen af en standardaftale m.v. henvises blandt andet til "Grundlæggende aftaleret" af Mads Bryde Andersen, 1997, side 268 ff., hvor det hedder:

"...En standardaftale er et sæt aftalevilkår, der er udarbejdet forud for en aftaleforhandling og nedfældet i et på forhånd trykt dokument (en standardformular) med henblik på at skulle afbalancere en flersidet af transaktioner af samme art. (...)

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

Forst og fremmest tjener standardaftalen et effektiviseringshensyn. (...)

De standardiserede vilkår er ikke nødvendigvis indskrevet i selve aftalen, idet der i stedet kan være henvist til eksempelvis en standardblanket. En sådan fremgangsmåde vil især i massekontraheringssituationer - som eksempelvis ydelse af realkreditlån - blive benyttet, jf. det ovenfor af Mads Bryde Andersen nævnte effektiviseringshensyn. Det antages, at standardblanketter for at kunne indgå i aftalegrundlaget skal være en inkorporeret del heraf, jf. blandt andet Bernhard Gomard i "Almindelig kontraktsret, 2. omarbejdede udgave, 1995, side 91, som er citeret ovenfor i afsnit 5.5.1.1., og "Grundlæggende aftaleret" af Mads Bryde Andersen, 1997, side 272 ff., hvori det hedder:

"...Hvis A tilbyder B en vare til en bestemt pris og på vilkår som anført i en vedlagt standardformular, bliver disse vilkår inkorporeret i aftalen ved B's accept... Det samme gælder, hvis tilbudet gives telefonisk, og A henviser til de vilkår, som B på forhånd kender eller på egen hånd ubesværet kan finde, f.eks. i brochuremateriale, kataloger og prislister eller ved at læse opslag i forretningslokaler. Et modsat resultat ville være ensbetydende med, at B kunne spekulere i sit ukendskab til de vedlagte vilkår og efter forgodtbefindende gøre vilkår gældende eller lade være. Vedtagelsestærsklen sættes dog forskellig, alt efter hvilken transaktion der er tale om, og hvilke vilkår formularen rummer, jf. nærmere Lynge Andersen m.fl. (1997), s. 81 f. med henvisninger til praksis. Ligeledes har det betydning om vilkåret er sædvanligt..."

Eksterne vilkår (f.eks. almindelige forretningsbetingelser) kan kun inkorporeres, hvis den forpligtede har haft mulighed for at gøre sig bekendt med vilkårene inden aftaleindgåelsen..."

Særligt om vedtagelse af standardvilkår hedder det i "Grundlæggende aftaleret" af Mads Bryde Andersen, 1997, side 270 ff.:

"(...)

Som udgangspunkt kan en part ikke undslå sig de pligter, der fremgår af en standardformular, blot ved ikke at sætte sig ind i disse vilkår. Både præventive hensyn, omsætningshensyn og forventningshensyn taler for, at aftaleparter bør tænke sig om, før de afgiver lofter. En modsat retstilstand ville belønne den, der ikke interesserer sig for aftaledokumenter, og dermed øge sandsynligheden for misforståelser. Udgangspunktet kan dog modificeres, bl.a. når vilkåret er uventet byrdefuldt. Allerede Ussing (1950), s. 185, antager således, at en part ikke er bundet ved en bestemmelse i en standardformular, som er usædvanlig og stiller ham "væsentligt ugunstigere" end almindelige retsgrundsætninger, medmindre han har kendt bestemmelsen eller den for aftalens indgåelse er fremhævet for ham således, at han ikke kunne undgå at lægge mærke til den. Dette princip er fortsat gældende, jf. nærmere Bernitz (1993), s. 36 ff. Den part, der ikke læser formularen, må i almindelighed tage risikoen for de details, der findes i den småtrykte tekst, men ikke for sådanne main terms, der indeholder en uventet hårdhændet regulering i hans disfavor, se f.eks. U1992.162V, hvor et vilkår i indmeldelsesblanketten til en efterskole om, at forældrene skulle være erstatningspligtige for skader forvoldt af deres barn, ikke var bindende..."

Om fortolkningen af standardvilkår eller øvrige vilkår, som ikke har været genstand for en individuel forhandling mellem henholdsvis forbrugeren og den erhvervsdrivende, findes i aftalelovens § 38 b følgende bestemmelse:

"Opstår der tvivl om forståelsen af en aftale, og har det pågældende aftalevilkår ikke været genstand for individuel forhandling, fortolkes vilkåret på den måde, som er mest gunstig for forbrugeren. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at et aftalevilkår har været genstand for individuel forhandling."

Stk. 2. En skriftlig aftale, der tilbydes forbrugeren, skal af den erhvervsdrivende være udarbejdet på en klar og forståelig måde."

Særligt om anvendelsesområdet for de i direktivet indeholdte bestemmelser hedder der i "Almindelig kontraktsret" af Bernhard Gomard, 2. omarbejdede udgave, 1996, s. 182 ff.:

"...Direktivet af 5. april 1993 angår alene standardvilkår. Der er da også et særligt behov for en rimeligheds-censur med de generelle forretningsbetingelser i standardkontrakter.

(...)"

Det må antages, at forudsætningen for anvendelsen af § 38 b er, at der er tvivl om aftalens indhold – det vil sige, efter at alle fortolkningsmetoder er anvendt. Herom hedder det i "Aftaler og Mellemmænd" af Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen, 4. udgave, 2001, side 392,

"...Reglen skal dog kun anvendes, når det efter inddragelse af alle relevante fortolkningsmomenter er tvivlsomt, hvordan et aftalevilkår skal forstås, og dermed hvilke retsvirkninger det har. (...)

Er tvivlen derimod til stede, og lader den sig ikke udrydde ved brug af sædvanlig fortolkningsteknik, kræver aftalelovens § 38 b, at vilkåret fortolkes på den måde, som er mest gunstig for forbrugeren. Kan der være tvivl om, hvilken fortolkning der er gunstigst for forbrugeren, må man lægge til grund, at det er den fortolkning, som forbrugeren påberåber sig..."

Det tilsvarende fremgår af "Forbrugerretten" af Sonny Kristoffersen og Klavs V. Gravesen, 2002, side 413:

"(...)"

Til støtte for synspunkterne kan refereres til U 2000.2559 Ø (uklar reguleringsklausul i købsaftale) samt Juridisk Årbog 1997, s. 105-106, med afgørelser fra Forbrugerklagenævnet (uklare angivelser i kataloger).

I aftalelovens § 38 c er der indsat følgende bestemmelse (generalklausul for forbrugeraftaler), der supplerer respektive begrænser aftalelovens § 36, stk. 1:

"Ved forbrugeraftaler gælder § 36, stk. 1. Såfremt det vil være stridende mod hederlig forretningsskik og bevirke en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser til skade for forbrugeren at gøre et aftalevilkår gældende, gælder de i § 36, stk. 1, nævnte retsvirkninger også, idet forbrugeren dog i så fald kan kræve, at den øvrige del af aftalen skal gælde uden ændringer, hvis dette er muligt.

Stk. 2. Ved forbrugeraftaler gælder § 36, stk. 2, med den ændring, at der ikke ved bedømmelsen af de forhold og omstændigheder, som er nævnt i § 36, stk. 2, berunder vilkår i andre aftaler, som hænger sammen med den pågældende aftale, kan tages hensyn til senere indtrufne omstændigheder til skade for forbrugeren med den virkning, at aftalen ikke kan tilsidesættes eller ændres."

Om forholdet mellem § 36 og § 38 c hedder det i "Aftaler og Mellemmænd" af Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen, 4. udgave, 2001, side 224 ff:

"Det følger af § 38 c, at generalklausulen i § 36 gælder for forbrugeraftaler med to ændringer:

For det første kan man i selve rimelighedsbedømmelsen ikke frit inddrage senere indtrufne omstændigheder til skade for forbrugeren, således som § 36, stk. 2, ellers hjemler mulighed for som led i en samlet vurdering af "balancen" i aftaleforholdet på anvendelsestidspunktet. Medens direktivet slet ikke inddrager omstændigheder, som indtræffer efter aftalens indgåelse, hjemler loven imidlertid mulighed for at inddrage sådanne omstændig-

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

heder i rimelighedsbedømmelsen, blot det ikke sker med den virkning at aftalevilkår, som oprindeligt var urimelige for forbrugeren, nu bliver bedomt som rimelige. Efterfølgende omstændigheder kan således glimrende bevirke, at et vilkår, der oprindeligt var rimeligt, senere må karakteriseres som urimeligt for forbrugeren eller for den erhvervsdrivende – og derfor må tilsidesættes eller ændres. 239...

For det andet kan forbrugeren i henseende til retsvirkningsfastlæggelsen kræve, at en aftale, som indeholder et vilkår, der strider mod hederlig forretningsskik og bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser til skade for forbrugeren, kun skal ændres eller tilsidesættes fsv. angår netop de aftalevilkår, som er urimelige – hvorimod den øvrige del af aftalen skal opretholdes uændret, hvis dette er muligt, jf. § 38 c, stk. 1...

(....)"

Også Mads Bryde Andersen fremhæver i "Grundlæggende aftaleret", 1997, side 334, på følgende måde begrænsningerne i at inddrage efterfølgende forhold ved vurderingen af forbrugeraftaler:

"...Ifølge § 38c, stk. 2, gælder § 36, stk. 2, ved forbrugeraftaler med den ændring, at der ikke ved bedømmelsen af de forhold og omstændigheder, som er nævnt i § 36, stk. 2, herunder vilkår i andre aftaler, som hænger sammen med den pågældende aftale, kan tages hensyn til senere indtrufne omstændigheder til skade for forbrugeren med den virkning, at aftalen ikke kan tilsidesættes eller ændres. Derimod kan forbrugeren godt påberåbe sig en ændring i efterfølgende forhold til støtte for sin påstand om § 36-ugyldighed (f.eks. en omstændighed, der har gjort den ydelse, der præsteres i et lobende aftaleforhold nyttelos). (....)"

Med kreditaftalelovens § 22 er der givet udtrykkelig hjemmel til at nedsætte det vederlag eller de omkostninger, som forbrugeren efter kreditaftalen skal betale, til "hvad der skønnes rimeligt". Bestemmelsens rimelighedskrav må antages at være sammenfaldende med aftl. § 36 og har derfor ikke stor selvstændig betydning. U1991.202Ø nedsatte renten ifølge en kontoaftale (der isoleret set var omfattet af kreditaftaleloven) med hjemmel i aftl. § 36..."

Rimelighedsvurderingen efter henholdsvis § 36 og § 38 c er ikke den samme, idet det ifølge forarbejderne til sidstnævnte bestemmelse ved implementeringen blev lagt til grund, at generalklausulen i Rådsdirektiv 93/13 om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler og dermed § 38 c angår mere kvalificerede tilfælde af urimelighed end § 36. Herom hedder det i "Aftaler og Mellemænd" af Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen, 4. udgave, 2001, side 225.

"... Det er i samme forbindelse også vigtigt at bemærke, at § 38 c (og direktivets art. 3, stk. 1, smh.m. art. 4) rummer sin egen retsstandard, som er forskellig fra § 36's rimelighedsnorm (og gælder ved siden af denne). I henhold til direktivets generalklausul i art. 3, stk. 1, er et vilkår således "urimeligt", hvis det "til trods for kravene om god tro bevirker en betydelig skævhed i parternes rettigheder og forpligtelser ifølge aftalen til skade for forbrugeren", hvilket – navnlig p.g.a. kravet om "betydelig skævhed" – afgrænser urimelighedens område snævrere end generalklausulen i § 36. Et vilkår i en forbrugeraftale kan med andre ord tænkes ændret eller tilsidesat helt eller delvis i medfør af såvel reglen i § 36 som reglen i § 38 c, og kun hvis vilkåret (også) er omfattet af § 38c's – dvs. direktivets – særlige retsstandard, kan forbrugeren kræve, at de øvrige vilkår i aftalen om muligt opretholdes uændret..."

Tilsvarende synspunkter fremgår af "Forbrugerretten" af Sonny Kristoffersen og Klavs V. Gravesen, 2002, side 438 ff. Forfatterne anfører videre følgende om udtrykket "hederlig forretningsskik":

"Udtrykket "hederlig forretningsskik" er foretrukket for det ubeldige udtryk "god tro", der er anvendt i den danske version af direktivet; i den tyske er anvendt "Treu und Glauben", i den engelske "good faith" og i den

franske "bonne foi", som i højere grad rammer det, der ifølge direktivets præambel er det centrale ("at handle loyalt og rimeligt med den anden part, hvis legitime interesser han skal tage hensyn til"). Der er endvidere lagt vægt på at anvende et udtryk, der ikke i øvrigt er brugt i lovgivningen, bl.a. for herved at markere, at rimelighedsvurderingen efter direktivets generalklausul hverken er sammenfaldende med vurderingen efter § 36 eller efter markedsføringslovens § 1 om "god markedsføringsskik"..."

I domspraksis foretages der således også for forbrugeraftaler en rimelighedsvurdering i forhold til både § 36 og § 38 c. Som eksempel herpå kan henvises til U2000.2497V, som omhandlede størrelsen af nogle aftalte rykkergebyrer. Landsretten fandt ikke tilstrækkeligt grundlag for at statuere, at de opkrævede gebyrer, som var på 135 kr. for 1. rykkerskrivelse og 225 kr. for 2. rykkerskrivelse, væsentligt oversteg det rimelige. Se tillige U 2000.175B, hvor Jakob Tingskov og Claudia S. Jørgensen blandt andet har behandlet spørgsmålet om nedsættelse af aftalte rykkergebyrer efter aftalelovens §§ 36 og 38c. (Rykkergebyrers størrelse og antal er nu reguleret i renteloven.) Endvidere henvises til den højesteretsdom, som er refereret i Juridisk Årbog 2001, side 25 ff., hvorefter et vilkår i en slutseddel om godtgørelse ved ophævelse af køb af en brugt bil, med henvisning til aftalelovens § 38 c sammenholdt med § 36, blev tilsidesat som urimeligt.

Selv om der i lovgivningen er en tendens til at beskytte forbrugeren som en person, der bør værnes mod misbrug, der følger af den erhvervsdrivendes styrkeposition, er der næppe grundlag for at opstille nogen generel regel om, at domstolene i en afvejning, der involverer private forbrugere, skal vælge den løsning, der taler til fordel for forbrugeren, jf. Mads Bryde Andersen i "Grundlæggende aftaleret", 1997, side 362, hvor det videre hedder:

"...Det ligger klart, at domstolene i en række tilfælde har ladet forbrugerhensynet blive udslagsgivende, men at hensynet kan komme til kort over for andre tungtvejende aftaleretlige hensyn, er slået fast i talrige afgørelser. U1984.1077H drejede sig om, hvorvidt etårsfristen i kbl. § 54 også kunne gøres gældende i et forbrugerkøb. Både flertallet og mindretallet omtaler forbrugerhensynet. I modsætning til mindretallet ville flertallet ikke lade hensynet føre til en fravigelse af den skarpe etårsfrist. Ligeledes nægtede U1996.200H at give bankkunder godtgørelse for "skuffede forventninger" som følge af en fejlagtig beregning af et låns løbetid, idet denne fejl ikke ud fra "aftaleretlige synspunkter" kunne føre til en frigørelse for kundernes "grundlæggende forpligtelse" til at betale lånet tilbage..."

5.5.2 kreditaftaleloven

Kreditaftaleloven trådte i kraft den 1. januar 1991 (bortset fra § 9, stk. 1, nr. 4, og § 10, stk. 1, nr. 3, der først trådte i kraft den 1. januar 1993). Loven finder anvendelse på kreditaftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Loven gælder som udgangspunkt alle kreditaftaler, som indgås eller formidles af en erhvervsdrivende som led i sit erhverv, når den anden part (forbrugeren) hovedsageligt handler uden for sit erhverv (lovens § 1).

Formkravet til en kreditaftale er beskrevet i lovens § 8, hvoraf følgende fremgår:

"§ 8. En kreditaftale skal udfærdiges skriftligt og indeholde de oplysninger, der er nævnt i § 9 eller § 10 og i § 14, samt aftalens øvrige væsentlige vilkår."

I teorien er det lagt til grund, at kravet om skriftlighed er opfyldt, hvis forbrugeren inden indgåelsen af aftalen har haft lejlighed til på skriftligt grundlag at gøre sig

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

bekendt med samtlige de vilkår, der skal gælde for kreditaftalen. Ved kreditaftaler, der sikres ved pant i fast ejendom, skal de oplysninger, der er nævnt i § 9 og § 14, jf. nedenfor, samt aftalens øvrige væsentlige vilkår gives i kreditgiverens tilbud (lovens § 8a, stk. 1), og hvis oplysningerne er af foreløbig karakter, skal kreditgiveren snarest muligt sende meddelelse om de endelige kreditoplysninger til forbrugeren (lovens § 8a, stk. 3).

Kreditaftaleloven indeholder blandt andet følgende bestemmelser om oplysninger, der skal gives forbrugeren ved indgåelsen af en kreditaftale:

"Kreditaftaler med fast lånebeløb

§ 9. Ved indgåelse af en kreditaftale med fast lånebeløb skal kreditgiveren oplyse forbrugeren om:

3) Kreditomkostningerne angivet som et beløb og opgjort i overensstemmelse med § 13.

4) De årlige omkostninger i procent: Den samlede pris for kreditten udtrykt i procent pr. år af lånebeløbet og beregnet i overensstemmelse med §§ 16-18.

Stk. 3. Har parterne aftalt, at kreditomkostningerne, ydelserne eller andre vilkår, der har betydning for størrelsen af de årlige omkostninger i procent, kan ændres under kreditaftalens forløb, skal kreditgiveren oplyse forbrugeren herom, samt angive de betingelser, hvorunder omkostningerne således kan ændres."

Lennart Lynge Andersen har i "Lov om Kreditaftaler med kommentarer", 2. reviderede udgave, 1995, side 111 ff., følgende kommentar til bestemmelsen i kreditaftalelovens § 9, stk. 3:

"...Efter stk. 3 skal kreditgiveren redegøre for rækkevidden af eventuelle aftaler om ændring af de poster, der indgår i oplysningspligten. Oplysningerne skal gives forbrugeren i kreditaftaledokumentet ved aftalens indgåelse, jf. § 9, stk. 1.

Stk. 3. har sit primære anvendelsesområde ved lån, der ydes af de finansielle institutioner. I modsætning til bestemmelsens ordlyd "Har parterne aftalt", der antyder, at der finder en forhandling sted om spørgsmålet, er realiteten den, at eventuelle krav ensidigt fastsættes af kreditgiveren og – som et fait accompli – optages i aftalen i form af standarddokumenter. Det er praksis, at f.eks. pengeinstitutterne betinger sig ret til at ændre f.eks. renter og provisionssatser, smh. lovens § 15.

Det er ikke uden videre klart, hvad der ligger i ordene "angive de betingelser, hvorunder omkostningerne således kan ændres" under kreditaftalens forløb. Som nævnt under punkt 4 i kommentaren til § 9, stk. 1, nr. 7, indebærer ordene "angive de betingelser" sprogligt, at kreditgiver skal foretage en form for kvalifikation af, hvornår man betinger sig adgang til at ændre, smh. Bankretlige Emner s. 94 med note 69.

Det væsentlige spørgsmål i praksis synes at være, hvor hurtigt og under hvilke betingelser kreditgiveren kan ændre rentens størrelse, ligesom gebyrspørgsmål har interesse..."

I U 1999.633 SH, som er behandlet nærmere nedenfor i afsnit 5.8, fandt retten, at det var i strid med § 9, stk. 3 (og § 15, stk. 1), hvorefter der skal ske angivelse af de betingelser, hvorunder omkostningerne kan ændres (respektive hvorledes renten er variabel), at et pengeinstitut i sine forretningsvilkår havde forbeholdt sig ret til arbitrært at ændre rente og provision samt til at opkræve og ændre gebyrer i løbende forretningsmellemværender med forbrugere.

Kreditaftaleloven anviser i § 13 følgende fremgangsmåde ved opgørelse af kreditomkostninger:

Opgørelse af kreditomkostninger

§ 13. Kreditomkostningerne omfatter alle omkostninger, herunder stiftelsesomkostninger, renter, løbende provisioner og alle andre omkostninger, som forbrugeren skal betale for kreditten, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Med henblik på opgørelsen af kreditomkostningerne ses der bort fra følgende omkostninger:

- 1) Misligholdelsesomkostninger.
- 2) Omkostninger, som forbrugeren skal betale ved køb af løsøre eller tjenesteydelser, hvad enten der købes kontant eller på kredit.
- 3) Omkostninger ved overførsel af penge.
- 4) Omkostninger ved at føre en konto til brug ved betaling af ydelserne på kreditten bortset fra omkostninger ved opkrævning af betalinger, hvad enten de opkræves kontant eller på anden måde.
- 5) Medlemsbidrag ved optagelse i foreninger eller sammenslutninger i henhold til en anden aftale end kreditaftalen, selv om disse bidrag har indvirkning på kreditvilkårene.
- 6) Forsikrings- eller garantiomkostninger, medmindre forsikringen eller garantien skal tjene til sikkerhed for kredittens tilbagebetaling...

§ 14. Kreditgiveren skal ved aftalens indgåelse oplyse forbrugeren om størrelsen af de omkostninger, der er nævnt i § 13, stk. 2, nr. 2-6, samt angive, under hvilke omstændigheder de skal betales. Hvis størrelsen af omkostningerne ikke er kendt, skal kreditgiver om muligt oplyse forbrugeren om beregningsmåden for omkostningerne eller foretage et skøn over omkostningernes størrelse."

Lennart Lyng Andersen har i Karnov, 2000, følgende kommentar til bestemmelsen i § 13, stk. 1:

"(88) Bestemmelsen indeholder en definition af begrebet kreditomkostninger (stk. 1) og indeholder i stk. 2 en opregning af poster, der kan ses bort fra ved opgørelsen af kreditomkostningerne, se herved stk. 3 og § 14. Justitsministeriet har i skr. 1990-04-06 betegnet stk. 2 som en "negativliste", således at en kreditomkostning er omfattet af stk. 1, hvis den ikke nævnes i stk. 2. Et særdeles praktisk eksempel er statslige afgifter, se næstfølgende note..."

(89) ... Se også U1993.876: Inkassosalær (ikke) anset som en kreditomkostning, da beløbet forfaldt til betaling uafhængigt af en eventuel kreditgivning.

(90) I skr. 1990-04-06 har Justitsministeriet udtalt, at statslige afgifter (stempel, tinglysningsgebyrer o.l.) er omfattet af stk. 1. U2000.993/1 (administrationsgebyr på 25 kr. pr måned var kreditomkostninger, og kunne som uoplyst ikke kræves, jf. § 23; inkassosalær og rykkergebyrer var misligholdelsesomkostninger, jf. § 13, stk. 2, hvorfor udlægsbegæring blev fremmet for disse beløb)."

Lennart Lyng Andersen har i "Lov om Kreditaftaler med kommentarer", 2. reviderede udgave, 1995, side 129 ff. foretaget følgende opregning af de omkostningselementer, der er omfattet af § 13, stk. 1:

"...Foruden stempelafgifter, tinglysningsgebyrer, gebyrer til Værdipapircentralen o.l. omfatter stk. 1 bevillings- og stiftelsesprovisioner og dokumentgebyrer, renter (kreditrenter), løbende provisioner, gebyr for overførsel af midler fra budgetkonto e.l., hvis pengeinstituttet kræver, at en sådan overførselskonto føres, gebyr for pantha-

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

verdeklARATIONER, gebyr for vurdering af det pantsatte, gebyr for tilsendelse af kontoudskrifter, evt. besigtigelsesgebyrer, gebyr til afgivende pengeinstitut, hvis et lån er betinget af, at alle konti overføres samt depotgebyr for opbevaring af pantsatte effekter...

I Realkreditankenævnets sag 1994-01-013-D (kendelse af 26. august 1994) udtalte Nævnet, at differencerente og bidrag, der opkræves i forbindelse med indfrielsen af forbrugers hidtidige lån hos kreditforeningen, ikke kan anses for kreditomkostninger omfattet af kreditaftaleloven ved det samtidigt optagne nye lån...

Om rente og omkostninger, der er variable, indeholder kreditaftaleloven følgende bestemmelser:

"§ 15. Lovens regler om, at der skal gives forbrugeren oplysning om renten eller om beløb, hvori renten indgår, jf. § 9 og § 10, hindrer ikke, at parterne aftaler, at renten helt eller delvis skal være variabel. Oplysningerne skal i så fald gives på grundlag af renten på tidspunktet for oplysningerne og med angivelse af, hvorledes renten er variabel.

Stk. 2. Medmindre kreditgiver har tilladelse til at drive virksomhed efter lov om banker og sparekasser m.v. eller realkreditloven, kan det alene aftales, at renten helt eller delvis skal variere med størrelsen af Nationalbankens diskonto eller lignende forhold, som kreditgiver er uden indflydelse på.

Stk. 3. Stk. 1-2 finder tilsvarende anvendelse med hensyn til andre kreditomkostninger end renten.

Stk. 4. Kreditgiveren skal informere forbrugeren om enhver ændring i den årlige nominelle rente eller de øvrige kreditomkostninger, når ændringen indtræder. Oplysningen kan gives ved, at der gives forbrugeren særskilt underretning om ændringen eller ved annoncering herom i dagspressen i forbindelse med oplysning om ændringen i det førstkommende kontoudtog."

I Karnov-kommentaren (2000, note 101) forudsætter Lennart Lyng Andersen, at der skal foretages en vis konkretisering af de faktorer, der kan føre til ændring af renten, og henviser i den forbindelse til U1999.633SH, som behandles nærmere nedenfor i afsnit 5.8. I "Lov om Kreditaftaler med kommentarer", 2. reviderede udgave, 1995, side 135 ff., har Lennart Lyng Andersen i øvrigt følgende kommentar til bestemmelsen i kreditaftalelovens 15, stk. 1:

"...§ 15, stk. 1, indeholder som et almindeligt princip, at parterne kan aftale, at renten helt eller delvis skal være variabel. Endvidere fastsættes, at kreditgivers oplysninger om rente i henhold til §§ 9-10 skal gives på grundlag af rentens størrelse ved kreditaftalens indgåelse, og kreditgiver skal angive, hvorledes renten er variabel. Stk. 1 gælder alle kreditgivere (uanset om de er omfattet af stk. 2 eller ej).

Forarbejderne giver ikke svar på, hvorledes dette krav – der har stor betydning i praksis – skal opfyldes. Selv om bestemmelsen i et vist omfang må bedømmes i lyset af stk. 2, der giver pengeinstitutter og kreditforeninger mulighed for at relatere rentens størrelse til andre forhold end Nationalbankens Diskonto m.v., fører en sproglig fortolkning af stk. 1 til, at kreditgiver skal foretage en vis konkretisering af de faktorer, der kan føre til ændring af renten. Det er derfor tvivlsomt, om det er tilstrækkeligt, at kreditgiveren blot henviser til regler, han (institutionen) selv fastsætter, anderledes utrykt ØLK af 23. februar 1993 (16. afd. kære 321/1992)..."

Kreditaftaleloven indeholder følgende bestemmelse (generalklausul) i relation til vederlag og omkostninger, som i store træk er sammenfaldende med retsvirkningerne af aftalelovens § 36, jf. afsnit 5.1.2.

"§ 22. Er det beløb, som forbrugeren efter aftalen skal betale som vederlag eller omkostninger, urimeligt, skal det nedsættes til, hvad der skønnes rimeligt. Medmindre andet bestemmes af retten, sker afkortningen i det eller

de sidste beløb, der skal betales efter aftalen. Er der afkrævet forbrugeren et urimeligt vederlag for at give den pågældende henstand eller andre lempelser i de aftalte vilkår, sker afkortningen på samme måde."

Konsekvensen af ikke at have givet de fornødne kreditoplysninger er beskrevet i kreditaftalelovens kapitel 6. Det hedder således blandt andet i § 23, stk. 2 og 3:

"Stk. 2. Er kreditomkostningerne angivet efter § 9, stk. 1, nr. 3, kan kreditgiveren ikke på grundlag af aftalen i øvrigt kræve yderligere kreditomkostninger. Er oplysningen om de årlige omkostninger i procent som nævnt i § 9 stk. 1, nr. 4, for lavt angivet, kan kreditgiveren ikke kræve højere kreditomkostninger, end hvad der svarer til den procentsats, der er angivet.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 og 2 gælder ikke, hvis kreditgiveren kan godtgøre, at forbrugeren på trods af de manglende eller urigtige oplysninger har haft et forsvarlig grundlag for at bedømme kreditomkostningerne."

Særligt om indfrielse af fordringer før forfaldstidspunktet er der i kreditaftaleloven indsat følgende bestemmelser, der imidlertid IKKE gælder for pantebreve i fast ejendom:

"§ 26. Forbrugeren kan til enhver tid betale sin gæld i henhold til en kreditaftale, uanset om den helt eller delvis er forfalden. Forbrugeren har i så fald ret til reduktion af kreditomkostningerne i overensstemmelse med reglerne i § 27.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke for pantebreve i fast ejendom.

§ 27. Vil forbrugeren betale sin gæld, før den er forfalden, eller gør kreditgiveren krav på betaling af beløb, som ellers ikke ville være forfaldne, eller på tilbagebetaling af det solgte, skal kreditomkostningerne opgøres efter stk. 2-5.

(....)

Stk. 6. Stk. 1-5 gælder ikke for pantebreve i fast ejendom."

5.6 den offentligretlige regulering af aftaler

Ud over den civilretlige regulering af aftaler findes der i en række love en offentligretlig regulering af aftaler. Herunder kan nævnes markedsføringsloven, som særskilt behandles nedenfor i afsnit 5.6.1, samt konkurrenceloven, der indeholder forbud mod, dels at en erhvervsdrivende indgår konkurrencebegrænsende aftaler, dels at den erhvervsdrivende misbruger en dominerende stilling på markedet til at betinge sig urimelige priser eller andre vilkår. Det er Konkurrencerådet, der påser overholdelsen af konkurrenceloven. Endvidere findes der regler om skiltning med pris m.v., se afsnit 5.6.2. Endelig er der i den finansielle lovgivning fastsat regler om redelig forretnings-skik og god forretningspraksis, jf. afsnit 5.6.3.

5.6.1 markedsføringsloven

Markedsføringslovens bestemmelser medvirker også til en regulering af erhvervsvirksomhedernes handlemåder i forbindelse med indgåelse af aftaler m.v. Herom hedder det i "Almindelig kontraktsret" af Bernhard Gomard, 2. reviderede udgave, 1996, side 191 ff.:

"... Markedsføringsloven nr. 428 af 1. juni 1994 har, siges det i bemærkningerne til forslaget til loven, til formål "at sikre at erhvervsvirksomhed drives tilbørligt og rimeligt under hensyn til såvel konkurrenter og andre

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

erhvervsdrivende som forbruger og almene samfundsinteresser”, jfr. L 211 FT 1993-94 s. 8. Hovedbestemmelsen i loven går ud på, at erhvervsvirksomheder ikke må foretage handlinger, som strider mod god markedsføringskik, jfr. § 1. Ordet markedsføring (marketing) betyder vel efter almindelig sprogbrug salgs- (afsatnings-) fremmende foranstaltninger, men ordet er i Markedsføringsloven anvendt i en videre betydning som udøvelse af erhvervsvirksomhed i almindelighed, og Markedsføringsloven omfatter derfor bl.a. også kontraktindgåelse og anvendelsen af almindelige forretningsbetingelser og kontraktvilkår. Markedsføringsloven er således på linie med Bank- og Sparekasselovens § 1, stk. 6 og Lov om Forsikringsvirksomhed § 7 omtalt nedenfor i nr. 7.1.

(....)

Forbrugerombudsmanden udøver et tilsyn med kontraktklausuler både ved forhandlinger med enkelte erhvervsvirksomheder og med erhvervsorganisationer, jfr. Forbrugerombudsmandens beretninger, bl.a. 1984 s. 7-10.³⁹

Mads Bryde Andersen beskriver i ”Grundlæggende aftaleret”, 1997, side 338, markedsføringslovens funktion i forhold til urimelige aftalevilkår på følgende måde:

”...Efter reglerne i markedsføringsloven gælder et almindeligt forbud mod, at der i privat virksomhed – og i offentlige virksomheder, som kan sidestilles hermed – ”foretages handlinger, som strider mod god markedsføringskik”, jf. mfl. § 1. Med hjemmel i denne bestemmelse har man ramt så forskellige markedshandlinger som snyltning på andre forretningsdrivendes goodwill, efterligning af produkter, markedsføring af farlige produkter samt – sidst men ikke mindst – anvendelse af urimelige aftalevilkår.

Mfl. § 1 kan i mange henseender ansues som et offentligretligt modstykke til generalklausulen i afl. § 36. (...)

Om brug af markedsføringslovens bestemmelser på aftalevilkår hedder det i ”Forbrugerretten” af Sonny Kristoffersen og Klavs V. Gravesen, 2002, side 283 ff.:

”...Der kan med hjemmel i markedsføringsloven – især generalklausulen i § 1 – udøves en generel offentligretlig kontrol også med det aftalegrundlag, som anvendes ved omsætning af varer og tjenesteydelser, herunder ved salg til forbrugerne...

(....)

Forudsætningen for, at der kan udøves en indholdsmæssig kontrol med aftalevilkår i henhold til markedsføringslovens § 1, er, at der er et behov for beskyttelse af en part, som typisk fremstår som den svagere. Bestemmelsen er derfor af størst betydning med hensyn til vilkår, der anvendes over for forbrugere, men kan også benyttes til beskyttelse af erhvervsdrivende, først og fremmest de mindre erhvervsdrivende, betænkning nr. 681, 1973, s. 18. De vilkår, hvis anvendelse i forhold, hvor der foreligger et beskyttelsesbehov, kan forbydes, er de sagligt ubeføjede, ensidige vilkår, 415 som ikke tjener andre interesser end den stærke parts, og således ikke er udtryk for en rimelig afvejning af parternes modstående interesser. I den forbindelse udgør de almindelige kontraktsretlige regler den standard, der primært skal anvendes ved afgørelsen af, om et vilkår er urimeligt – strider mod god markedsføringskik, idet hensyn dog må tages til belæbsbalancen i aftalen, medmindre vilkåret strider mod beskyttelsespræceptive regler, idet det i så fald altid er urimeligt og kan forbydes, se hertil Børge Dahl i Karnovkommentaren 2000, s. 5493, note 7.

415. I U1977.986 SH fandtes det i strid med markedsføringslovens § 1 i en subscriptionsaftale om køb af et bogværk bestående af 44 hæfter at forbeholde sig ret til at forhøje prisen for de følgende hæfter ved ikke rettidig betaling fra køberens side...”

Forbrugerombudsmanden fører tilsyn med, at markedsføringslovens bestemmelser overholdes. Forbrugerombudsmanden kan bringe overtrædelser til ophør enten gennem forhandling med den berørte erhvervsdrivende, ved at meddele (foreløbigt) påbud om ophør af en handlemåde eller ved at indbringe sagen for domstolene med det formål at få den erhvervsdrivende dømt til at ophøre med den handling, der er i strid med markedsføringsloven.

Forbrugerombudsmanden har i forlængelse af Sø- og Handelsrettens dom af 26. januar 1999 (U1999.633S, som er refereret nedenfor i afsnit 5.8) foretaget en større undersøgelse af, hvorvidt realkredit- og pengeinstitutterne havde revideret deres rente-, bidrags- og gebyrændringsklausuler i overensstemmelse med dommen. Om resultatet af undersøgelsen, for så vidt angår realkreditinstitutterne, hedder det i Juridisk Årbog 2001, side 26 ff.:

"... Gennemgangen af realkreditinstitutterne foregik på baggrund af konklusionerne i Sø- og Handelsrettens dom sammenholdt med punkt 7 (red.: se afsnit 5.6.1.2. nedenfor) i retningslinierne om etik i realkreditinstitutter.

Forbrugerombudsmanden kunne konstatere, at alle de undersøgte realkreditinstitutter havde ændret betingelser som følge af dommen gennem generelle ændringer i aftalebetingelserne. Det fremgår således i dag i højere grad, dels i hvilke situationer bidrag og gebyrer kan ændres af realkreditinstitutterne, og dels med hvilket varsel dette sker.

Nogle steder er der stadig for uklare og utydelige ændringsvilkår. Det væsentligste argument i sektoren for at være tilbageholdende med en yderligere præcisering af vilkårene synes at være forringet konkurrence.

(....)"

Generelt om ændring af rente, gebyrer og provision hedder det i Juridisk Årbog 2001, side 41 ff:

"Forbehold om arbitrært at kunne ændre vilkårene i et løbende forretningsmellemværende med en forbruger må som udgangspunkt anses for stridende mod god markedsføringsskik, og det må yderligere anses for at være i strid med god markedsføringsskik at kræve at kunne håndhæve regler af denne karakter, som ikke følges i praksis. Dette følger af Sø- & Handelsrettens dom fra 1999.

Forbrugerombudsmanden finder på dette grundlag at kunne fastslå, at et pengeinstitut ikke i sine almindelige forretningsvilkår, anvendte standardvilkår eller dokumenter må forbeholde sig en vilkårlig eller ubegrænset adgang til at ændre rente-, gebyr- eller provisionsklausuler.

God markedsføringsskik kræver, at det i aftalegrundlaget tydeligt oplyses over for kunden, hvilke omstændigheder eller typer af omstændigheder, der kan udløse ændringer, og sådanne ændringer må ikke være usaglige.

Vilkår om ændringer af renter, gebyrer og provisioner skal udformes i et klart og tydeligt sprog. Vilkåret skal angive de betingelser eller situationer, som udløser ændringer, og dette skal ske på en måde, som giver kunden mulighed for efterfølgende at vurdere, om ændringerne i rente, gebyr og provision er i overensstemmelse med aftalen.

Ændringerne skal være begrundede og rimelige (proportionale) i forhold til den eller de faktorer, som udløser dem.

Meddelelse om ændringer må gives tidligst muligt og mindst med den frist, som efter forholdets og aftalens natur er mest gunstig for kunden. Brug af ingen eller kort frist anvendes alene, når ændringen er udløst af omstæn-

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

digheder, som er uden for pengeinstituttets indflydelse (fx væsentlige ændringer i pengemarkedsrenten, obligationsrenten eller det generelle renteniveau).

Meddelelsen/varslet må gives til kunden ved individuelt brev eller ved annoncering i dagspressen efterfulgt af meddelelse i det førstkommende kontoudtog. Fristens længde beregnes for den individuelle meddelelse til kunden. Ændringerne skal være tydelig markeret og fremhævet i meddelelsen. Kundens befojelser ved ændringen skal angives i meddelelsen...

5.6.1.1 etiske retningslinier

De etiske retningslinier for realkreditinstitutter *) indeholder følgende bestemmelser om omkostninger m.v.

*) Retningslinierne erstattes i løbet af 2003 af regler om god skik, udstedt af Finanstilsynet, se også afsnit 5.6.3.

"4.7. Omkostninger m.v.

Realkreditinstituttet skal forinden aftale indgås give nærmere oplysning om den fulde pris for produktet, herunder en opgørelse over samtlige omkostningselementer, bidrag, gebyrer m.m., der er knyttet til produktet...

Kommentar

(...)"

Skiltningsreglerne, jf. nedenfor i afsnit 5.6.2., og det ovenfor citerede afsnit fra de etiske retningslinier relaterer sig umiddelbart alene til de oplysninger, der skal gives potentielle kunder. Det er spørgsmålet, om der kan stilles andre krav, når der er tale om ændringer, der har betydning for eksisterende kontraktsforhold – herunder eksempelvis ændringer af den løbende bidragsbetaling og eventuelt også, når der sker ændringer af gebyrer, som ikke alene gælder nye lån eller er gebyrer for deciderede serviceydelser.

De etiske retningslinier indeholder i punkt 7 følgende bestemmelse:

"7. Aftalevilkår.

Realkreditinstituttet skal tilstræbe, at aftalegrundlaget er udformet således, at aftalevilkårene umiddelbart er overskuelige og let forståelige for låntageren.

Aftalevilkårene skal være udfærdiget således, at de afspejler en rimelig balance i parternes rettigheder og forpligtelser. Vilkårene skal sikre låntageren et højt beskyttelsesniveau og må ikke være mere vidtgående eller byrdefulde for låntageren, end der reelt er behov for.

Ovenstående medfører bl.a., at vilkår, der berettiger realkreditinstituttet til at ændre beregningsgrundlaget eller satsene for bidrag eller gebyrer, overordnet skal angive hvilke forhold, der kan begrunde forøget betaling fra låntagerens side.

Kommentar

(...)

Aftalevilkår, der ensidigt forrykker balancen i forholdet mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren, herunder vilkår der giver den ene part ret til ensidigt at ændre aftalen, vil ofte være i strid med god markedsføringsskik. Sådanne aftalevilkår vil efter omstændighederne kunne tilsidesættes som værende urimelige efter aftalelovens § 36 og § 38 (for forbrugeraftaler).

Særlige forhold ved realkreditlån gør imidlertid, at der kan være et behov for i et vist omfang at kunne ændre aftalen i takt med samfundsudviklingen. Forst og fremmest er der tale om langvarige kontrakter, hvor det kan være vanskeligt ved aftalens indgåelse at forudse, hvilke økonomiske konsekvenser aftalen vil have i hele løbeperioden. Endvidere er lånet uopsigeligt fra realkreditinstituttets side.

Omvendt tilsiger hensynet til låntageren, der økonomisk har indrettet sig på baggrund af de aftalte vilkår, at ændringsklausuler bør begrænses og ikke må være mere vidtgående end nødvendigt. Selv om låntager ifølge aftalen typisk har mulighed for at opsige lånet, vil låntager ofte reelt være bundet af aftalen, ligesom et låneskift fra et realkreditinstitut til et andet vil kunne være ugunstigt for låntager.

På denne baggrund fastlås det i retningslinierne, at realkreditinstituttet kan forbeholde sig ret til at ændre beregningsgrundlaget eller satserne for bidrag eller gebyrer, når det i låneaftalen angives, hvilke forhold eller typer af omstændigheder der kan begrunde sådanne ændringer. Ændringer i låntagers betalingsforpligtelse må ikke være usaglige. Det er imidlertid op til det enkelte institut at fastlægge, hvilke omstændigheder der kan udløse ændringer i låntagers betalingsforpligtelse, og der foretages ikke her en nærmere afgrænsning af, hvilke omstændigheder der kan anses for saglige.

Som eksempler på vilkår, der skal undgås, kan nævnes:

- vilkår om, at realkreditinstituttet med bindende virkning for debitor foretager beregning af indfrielsesbeløb, mv., således at låntagers adgang til at fremsætte indsigelser begrænses...

5.6.2 skiltningsregler

Der findes i skiltningsreglerne (bekendtgørelse nr. 237 af 30. marts 1994 om skiltning med gebyrer og valutakurser i pengeinstitutter m.v.) bestemmelser om, hvordan der skal gives oplysning om forskellige omkostninger, herunder gebyrer.

I skiltningsreglerne er det således anvist, at størrelsen af samtlige de gebyrer eller andre omkostninger, som firmaet beregner sig for den enkelte forretning, samt hvilke offentlige afgifter der knytter sig til den enkelte forretning, skal fremgå af skiltning i ekspeditionslokalet eller af frit tilgængeligt skriftligt materiale, hvortil der på iøjnefaldende måde henvises ved skiltning.

5.6.3 regler om god skik m.v.

Lov om finansiel virksomhed indeholder i § 3 en bestemmelse om, at finansielle virksomheder og finansielle holdingvirksomheder skal drives i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet. Loven trådte, for så vidt angår blandt andet § 3, i kraft den 1. juli 2001. Forud for loven var regler om god skik m.v. indeholdt i de enkelte sektorlove, herunder realkreditloven.

Finanstilsynet er ifølge lov om finansiel virksomhed bemyndiget til at fastsætte regler og retningslinier for redelig forretningsskik og god praksis. Der har endnu ikke fundet en sådan nærmere regelfastsættelse sted, men den er undervejs. Finanstilsynet

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

påser overholdelsen af lovens bestemmelser. I tilsynssager af principiel karakter samt i tilsynssager, der har videregående betydelige følger for finansielle virksomheder og finansielle holdingvirksomheder, træffes afgørelsen af Det Finansielle Virksomhedsråd. Sidstnævnte rådgiver endvidere Finanstilsynet i forbindelse med regeludstedelsen og bistår Finanstilsynet med dets informationsvirksomhed.

Hvad der anses for god praksis inden for finansiell virksomhed, herunder realkreditvirksomhed, er, som det fremgår, ikke i samlet form nærmere beskrevet. Praksis kan dog i mange tilfælde afdækkes, dels gennem forespørgsler til realkreditinstitutterne respektive Realkreditrådet, dels i et vist omfang afdækkes gennem rets- og ankenævnspraksis.

Om den aftaleretlige betydning af praksis på et område anfører Mads Bryde Andersen blandt andet følgende i "Grundlæggende aftaleret", 1997, side 346 ff.:

"...At man har gjort noget for indicerer, at man vil gøre det igen. Denne praktiske livserfaring gør sig ofte gældende i juridisk argumentation: Står retsanvenderen over for et spørgsmål, som andre retsanvendere har gjort det tidligere. (...)

I forholdet mellem parterne vil en etableret praksis kunne anvendes som moment i aftalefortolkningen. (...)

Kontinuitetsargumentet kan også gøres gældende i tilfælde, hvor sagens parter ganske vist ikke tidligere har håndteret den foreliggende problemstilling, men hvor en sådan praksis er etableret i den branche, parterne bevæger sig i. Selvom en sådan branchep praksis ikke fremkalder retsvirkninger som retssædvaner (altså som "jus"), kan den netop være udtryk for parternes typiske forudsætninger, hvorved den vil få en slags indirekte retlig kvalitet. I domspraksis tillægges sagkyndige udtalelser om, hvad der er praksis inden for et bestemt område, betydelig vægt..."

Det er ikke altid sådan, at praksis får betydning ved fortolkningen af en aftale, jf. U2000.2559Ø.

5.7 behovet for løbende regulering af aftaleforholdet

Det har i teorien været drøftet, om eksempelvis indfrielsesekspeditioner hører til kreditors pligtmæssige ydelser med den virkning, at de ikke kan gebyrbelægges. Heroverfor står, at der for realkreditlåns vedkommende er tale om meget langvarige aftaler, hvor det er vanskeligt i aftaleformuleringen at tage højde for udviklingen under låneforholdet. Hertil kommer, at realkreditinstituttet ikke – medmindre der er tale om misligholdelse, jf. pantebrevsformular B, punkt 9 – kan opsiges lånet over for debitor.

Netop fordi realkreditlåneaftaler typisk er meget langvarige aftaler, bør der muligvis benyttes en anden målestok, når aftalens rimelighed vurderes. Særligt om langvarige aftaler hedder det i "Almindelig kontraktsret" af Bernhard Gomard, 2. reviderede udgave, 1996, s. 189:

"...Den stadige hurtige eller langsomme prisstigning forrykker, som tiden går, forholdet mellem en værdifast realydelse og et fast pengevederlag. Uden en indeksering udvisker prisudviklingen næsten helt værdien af et vederlag fastsat for længe siden, også selv om den årlige prisstigning er beskeden. Forbrugerprisindexet er fra 1914 til 1995 steget fra 100 til næsten 4000. En regulering af pengevederlaget eller en indrømmelse af en adgang til at opsiges kontrakten kan være nødvendig. Forholdene er dog meget forskellige på forskellige områder, sml. UfR 1987.711 V.

(....)”

Mads Bryde Andersen har i ”Grundlæggende aftaleret”, 1997, side 329, berørt forholdet vedrørende aftaler med lang uopsiglighed. Det hedder således:

”...At en aftale er uopsigelig for en længere periode eller måske ligefrem uden tidsbegrænsning, er ikke nødvendigvis urimeligt. Det kan tænkes, at aftalens varighed netop gør det muligt at levere ydelsen til et lavt vederlag, fordi en betydelig del af modpartens ydelse er ”startomkostninger”, se således U1987.600Ø, hvor uopsigligheden havde været genstand for langvarige forhandlinger med sagkyndig bistand, samt U1982.176H og U1982.179H, der ikke gav en gårdejer adgang til at opsig en 10-årig haglskadeforsikring for tiden (men cf. U1980.917V ligeledes om en sådan forsikring). Tjener opsigelsesklausulen derimod udelukkende usaglige konkurrencemæssige hensyn (f.eks. at afskære den ene part fra at erhverve den samme ydelse hos en tredjepart), kan den tilsidesættes efter § 36 selv i erhvervsforhold, jf. U1988.1036H og U1988.1042H (kommenteret af Riis i U1989B.227 ff.) om vilkår om 25-års uopsiglighed i en fyringsolieforhandleraftale samt JÅF 1995.167, hvor et vilkår om 36 måneders uopsiglighed i en leasingaftale med en forbruger blev nedsat til 3 måneder, jf. tilsvarende JÅF 1995.228. En mellemform kan være at fastholde uopsigligheden men justere vederlaget, sml. herved U1977.798Ø om en lejeaftale indgået i 1948. Dommen, der er afsagt for § 36, gav med et juridisk kunstgreb hjemmel for at ændre en aftale, ved at tilsidesætte ”den i den aftalte uopsigelighe liggende hindring for senere lejeforhøjelser”. Se også U1995.277H, hvor forudsætningerne for en prisaf tale (offentligretlige maksimalpriser) havde ændret sig...”

Også i forhold til markedsføringsloven synes der at være en tendens til at anerkende, at der kan ske ændring af vilkår i løbende aftaler. Herom hedder det i ”Forbrugerretten” af Sonny Kristoffersen og Klavs V. Gravesen, 2002, side 450:

”...I langvarige kontraktforhold kan det som udgangspunkt efter Forbrugerombudsmandens opfattelse ikke anses for urimeligt eller i strid med markedsføringsloven, at et firma forbeholder sig ret til at forhøje priserne eller i øvrigt ændre vilkårene i kontraktens løbetid, forudsat at ændringerne foretages med et rimeligt varsel, således at forbrugeren ved væsentlige ændringer har mulighed for at opsig kontrakten og kontrahere med en anden udbyder, inden ændringerne træder i kraft. Denne forudsætning er ikke opfyldt, hvis firmaet har betinget sig, at forbrugeren skal være bundet af aftalen i en vis periode. Vilkår, der tillader den erhvervsdrivende at ændre kontraktvilkårene i uopsiglighedsperioden, vil som oftest være udtryk for en ubalance mellem parterne alene til den erhvervsdrivendes fordel og dermed være i strid med god markedsføringsskik...”

Forbrugerombudsmandens synspunkter kommer også til udtryk i Retningslinier om etik i realkreditinstitutter, jf. kommentaren til punkt 7, som er citeret i afsnit 5.6.1.1.

5.8 sammenligning med andre finansielle områder

Mest nærliggende er det at foretage en sammenligning mellem realkreditområdet og pengeinstitutområdet – ikke mindst når det gælder gebyrer i forbindelse med indfrielse af lån.

Fra ”Kreditretten” af Lennart Lynge Andersen og Erik Werlauff, 2. reviderede udgave, 1995, side 336 ff., er hentet følgende om pengeinstitutters standardvilkår:

”Forbrugerombudsmanden har i en række henseender været kritisk over for bankers standardvilkår, men spørgsmålet er, hvor langt man i henseende til tilsidesættelse af disse kan nå via markedsføringslovens forskrifter om god markedsføringsskik m.v. Hovedpunkterne af forbrugerombudsmandens kritik (og branchens svar herpå) kan sammenfattes således:

- Aftalegrundlaget bør efter forbrugerombudsmandens opfattelse være klart, hvilket vel næppe bestrides af branchen.

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

(...)"

På pengeinstitutområdet er der i U1999.633 SH taget stilling til standardvilkår, som tillod et pengeinstitut at regulere aftalen. I dommen blev det fastslået, dels at forbehold om arbitrært at kunne ændre vilkårene i et løbende forretningsmellemværende med en forbruger som udgangspunkt måtte anses for stridende mod god markedsføringsskik, dels at et sådant vilkår var i strid med bestemmelserne i kreditaftalelovens § 9, stk. 3, og § 15, stk. 1, hvorefter der skal ske angivelse af de betingelser hvorunder omkostningerne kan ændres, respektive angivelse af hvorledes renten er variabel. Se i den forbindelse tillige Forbrugerombudsmandens tilkendegivelser i relation til ændring af rente, gebyrer og provision i Juridisk Årbog 2001, side 41 ff. (er citeret ovenfor i afsnit 5.6.1.).

I "Bankretlige emner", 1994, side 227 ff., beskriver Lennart Lynge Andersen og Peter Møgelvang-Hansen de krav, som ifølge Pengeinstitutankenævnets praksis stilles til et gebyr, for at det kan kræves, på følgende måde:

"...Siden begyndelsen af 80'erne er stadigt flere af pengeinstitutternes ydelser blevet gebyrbelagte. Udviklingen er udslag af bl.a. et ønske om, at de kunder, der udnytter en særlig service, selv bør bære omkostningerne herved og ikke subsidieres af de øvrige kunder. I sin almene formulering har dette synspunkt (om "brugerbetaling") ret let ved at vinde almindelig tilslutning, også i kundekredse.

En hel del af de ikke så få gebyrsager, der har været indbragt for Pengeinstitutankenævnet, tyder imidlertid på, at pengeinstitutterne og deres kunder ofte har forskellige opfattelser af, hvad synspunktet fører til ved dets konkrete udmøntning i pengeinstitutternes gebyrpraksis. I adskillige af sagerne skulle det således være kommet som en overraskelse for klageren, at vederlaget for den pågældende ydelse ikke var inkluderet i prisen for hovedydelsen, men blev debiteret særskilt, eller at gebyret androg så stort et beløb.

I Pengeinstitutets Årsberetning 1989 s. 2 giver de forholdsvis mange gebyrsager da også formanden

"anledning til at konstatere, at informationsniveauet på dette område nok vil kunne forbedres, således at færre kunder udsættes for udgifter, de ikke har ventet og eventuelt kan indrette deres dispositioner på en anden måde, og at der ikke mindst bør informeres om nye eller ændrede gebyrer i bestående kundeforhold."

I Pengeinstitutankenævnets første år angik hovedparten af gebyrsagerne spørgsmålet om, hvorvidt pengeinstituttet havde den fornødne hjemmel til at kræve gebyr.

Afgørelsen af hjemmelsproblemet beror på sædvanlige aftaleretlige principper, hvorefter det afgørende i det praktiske liv bliver et påregnelighedskriterium. Afgørende er således, om kunden i den konkrete situation måtte være forberedt på gebyrbetaling, enten fordi han på forhånd var underrettet herom eller måtte indse, at der var tale om en ekstraydelse og ikke en bestanddel af hovedydelsen...

(...)"

Særligt om gebyrer for indfrielse fremgår følgende af Lennart Lynge Andersen og Peter Møgelvang-Hansen: "Bankretlige emner", 1994, side 244 ff.:

"...I sag 208/1989 var klageren ved fortidig indfrielse af et billån i et finansieringsselskab afkrævet et gebyr på 500 kr. Selskabet støttede gebyret på en bestemmelse i lånebetingelserne, hvorefter "rente- og provisionsbetingelser ... og gebyrer fastsættes af (finansieringsselskabet) og ændringer heri kan foretages uden varsel..."

Pengeinstitutankenævnet udtalte, at den citerede bestemmelse ikke indeholdt fornøden hjemmel for gebyret, som ikke var af en sådan art, at klageren måtte være forberedt herpå. - Afgørelsen støttedes således på manglende hjemmel i aftalen, og Nævnet fandt ikke anledning til at udtale sig som, hvorvidt et eventuelt aftalevilkår om sådant gebyr – som anført af klageren – ville være ugyldigt i henhold til kreditkøbsloven.

Samme resultat nåede Pengeinstitutankenævnet med stort set enslydende præmisser i sag 321/1989 (....)

Forskellen på konkret omkostningsdækning og standardiseret gebyr blev afgørende for udfaldet af sag 125/1992. Her havde en bank beregnet sig 500 kr. som "diverse omkostninger" i forbindelse med førtidig indfrielse af et udlandslån. Banken oplyste, at de 500 kr. var det sædvanlige ekspeditionsgebyr. Af låneafialen fremgik, at de med indfrielse "forbundne omkostninger er for debtors regning". Under henvisning hertil og til, at banken ikke havde dokumenteret at have haft omkostninger på 500 kr., pålagde Pengeinstitutankenævnet banken at godtgøre klageren 500 kr....

Klageren fik derimod ikke medhold i sagnr 142/1988, hvor Pengeinstitutankenævnets flertal fandt, at pengeinstitutet havde været berettiget til at beregne sig et gebyr på i alt 1.816 kr. ved ekstraordinær indfrielse af 3 pantebreve i fast ejendom uden iagttagelse af det aftalte opsigelsesvarsel. (....)"

Også i senere kendelser har Pengeinstitutankenævnet taget stilling til, hvorvidt der ved førtidig indfrielse kunne kræves et gebyr. Se eksempelvis sag nr. 223/1997, hvor Pengeinstitutankenævnet tilsidesatte gebyret, allerede fordi der i en kassekreditkontrakt ikke på tilstrækkelig tydelig måde var anført, at udnyttelse af retten til førtidig indfrielse ville føre til et gebyr. I sagerne nr. 191/1996, nr. 132/1998 og nr. 205/1998 blev der ikke taget konkret stilling til indfrielsesgebyret. Det fremgår imidlertid af sagerne, at der var tale om realkreditlignende lån med direkte pant, som ikke – bortset fra misligholdelse m.v. – kunne opsiges fra pengeinstitutets side, og som i pantebrevet indeholdt en direkte anvisning af, at der skulle betales gebyr ved førtidig indfrielse, ligesom beregningsmåden for gebyret var angivet. Det kunne derfor være nærliggende at antage, at der i pantebrevene var den fornødne hjemmel til gebyroprævningen.

Forbrugerombudsmanden har i et brev af 21. august 2001 til en række organisationer og myndigheder tilkendegivet sin holdning til indfrielsesgebyrer på følgende måde:

"...B. Opsigelses- og indfrielsesgebyrer.

Efter kreditaftalelovens § 26 har en forbruger ret til at indfri sin gæld før tiden. Hvis en forbruger vælger dette, er der i kreditaftalelovens § 27 udtømmende gjort op med, hvilke omkostninger forbrugeren skal betale. Samme bestemmelse indeholder et forbud mod, at en kreditgiver kræver kreditomkostninger for den ubenyttede del af kreditten.

På denne baggrund er det Forbrugerombudsmandens opfattelse, at opkrævning af gebyr ved førtidig indfrielse af et lån eller en kredit er i strid med kreditaftalelovens regler og dermed en overtrædelse af kravet om overholdelse af god markedsføringsskik."

Ved dom af 24. april 2001 (sag N 1/1999) har Sø- og Handelsretten forbudt et pengeinstitut at betinge afgivelse af respektpåtegning af, at pantsætteren ifølge et pantebrev i fast ejendom betaler gebyr i tilfælde, hvor respektpåtegning meddeles i overensstemmelse med en "almindelig omprioriteringsklausul" (respektpåtegning efter tinglysningslovens § 15 a).

Pengeinstitutankenævnets flertal afviste ved kendelse af 25. oktober 2001 i sag nr. 188/2001, at klageren skulle have tilbagebetalt et gebyr på 600 kr. for en rykningspåtegning med følgende begrundelse:

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

"I pengeinstitutternes og Pengeinstitutankenævnets praksis har det hidtil været anset for berettiget, at et pengeinstitut, der er indehaver af eller administrerer et pantebrev med sædvanlig omprioriteringsklausul, hos pantsætter opkræver et rimeligt gebyr for det arbejde, der er forbundet med ekspedition af en respektpåtegning. Den omstændighed, at Sø- og Handelsretten ved dommen af 24. april 2001 har antaget, at pantthaver ikke er berettiget til at betinge sig gebyr for en sådan respektpåtegning, kan efter vores opfattelse – uanset om dommen måtte blive stadfæstet i Højesteret – ikke medføre, at indklagede er forpligtet til at tilbagebetale det i denne sag opkrævede gebyr på 600 kr., som uden indsigelse eller forbehold blev betalt af klageren forud for afsigelsen af Sø- og Handelsrettens dom. Vi stemmer derfor for ikke at tage klagen til følge..."

Om varsling af gebyrforhøjelser anfører Lennart Lynge Andersen og Peter Møgelvang-Hansen i "Bankretlige emner", 1994, side 254 ff. følgende:

"...Ikke så få sager ved Pengeinstitutankenævnet har angået gebyrtyper, som er indført i midten eller slutningen af 1980-erne. I mange af sagerne er det pågældende gebyr først indført efter etableringen af kontoforholdet med den pågældende kunde. Selv om gebyrberegningen i alle sådanne tilfælde selvsagt har indebåret en ændring af de praktiserede kontobetingelser, har Pengeinstitutankenævnet ikke stillet ubetinget krav om varsling af den ændrede gebyrpraksis.

(...) "

På forsikringsområdet kræves der kun i beskeden omfang gebyrer for selskabernes ydelser. Ifølge oplysninger fra Ankenævnet for Forsikring stilles der i dette nævn naturlig krav, om at der er hjemmel i den enkelte aftale til at kræve gebyrer. Der stilles imidlertid ikke særligt store krav til karakteren af hjemlen til at kræve gebyrer. Forklaringen herpå kan muligvis søges i, at gebyrerne typisk er af meget begrænset størrelse (25-50 kr.). Se i øvrigt U 1993.882 V, hvor det blev fundet, at der i forsikringsbetingelserne var grundlag for at kræve et inkassogebyr på 75 kr. I dommen tilfaldes det betydning, dels at lov om forsikringsvirksomhed hjemlede udpantningsret for gebyret, og at gebyret bidrog til dækning af selskabets generelle omkostninger ved administration af misligholdte fordringer.

5.9 sammendrag og konklusion

Både i teori og praksis synes der at være enighed om, at det aftaleretligt er udgangspunktet, at der kan kræves gebyrer og øvrige omkostninger, i det omfang disse er påregnelige (og rimelige). Gebyrer m.v. er selvsagt påregnelige, når de er aftalt.

Der er stor forskel på det hjemmelsgrundlag, som realkreditinstitutterne har til at kræve gebyrer i forbindelse med indfrielse. For gamle lån (pantebreve) er det typisk sådan, at den eneste hjemmel - hvis der overhovedet er en sådan - er henvisningen i pantebrevsformular B, pkt. 1, til, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter. For nyere pantebreve er der stor forskel på, hvilken hjemmel der er til opkrævning af gebyrer. Den klareste hjemmel findes i pantebreve m.v., hvor det direkte nævnes (dog uden beløbsstørrelse), at der kræves gebyrer ved indfrielse, og som eventuelt tillige indeholder en passus om, at instituttet generelt kan indføre gebyrtyper/gebyrforhøjelser.

Flere gange tidligere har Nævnet (flertallet) fundet, at henvisningen i pantebrevsformular B til vedtægterne sammenholdt med de konkrete beslutninger i instituttets kompetente organer om at fastsætte gebyrer for eksempelvis indfrielse er tilstrækkelig hjemmel. Noget tilsvarende er allerede i 1990 fastslået af Vestre Landsret i U1990.837V.

Sø- og Handelsretten har i forhold til markedsføringslovens § 1 underkendt en så bred hjemmel på pengeinstitutområdet og har endvidere fundet, at hjemlen var i strid med kreditaftalelovens § 9, stk. 3, og § 15, stk. 1. Der er ikke herved fuldt ud taget stilling til de civilretlige konsekvenser af den brede hjemmel.

I ankenævnene foretages den civilretlige bedømmelse af en aftale – etiske retningslinier og regler om god skik m.v. indgår alene som momenter i denne bedømmelse. Det kan ikke sluttes, at en aftale i strid med markedsføringsloven også er en aftale i strid med de civilretlige regler, jf. herunder blandt andet ”Forbrugerretten” af Sonny Kristoffersen og Klavs V. Gravesen, 2002, side 283 ff., og ”Aftaler og mellemmand” af Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen 4. udgave, 2001, side 230, som begge er citeret ovenfor i afsnit 5.6.1. Sidstnævnte tager dog som udgangspunkt, at dette er tilfældet.

Aftalelovens § 36 giver mulighed for at tilsidesætte eller ændre en aftale, som er urimelig for den ene part, herunder som følge af efterfølgende omstændigheder, jf. stk. 2. Bestemmelsen kan anvendes til at ændre en aftale i både op- og nedadgående retning. Hvis den brede hjemmel ikke anerkendes, kunne det – i hvert fald for ældre pantebreve, hvor institutterne ikke har kendt problemstillingen og dermed ikke har kunnet indrette sig – overvejes, om det er tilstrækkeligt grundlag for ændring af aftalen i medfør af aftalelovens § 36 i realkreditinstituttets favør – således at gebyret blev ”skrevet til” med udgangspunkt i § 36, idet der er tale om meget langvarige aftaler, som realkreditinstituttet ikke kan komme ud af. For resultatet kunne også tale læren om bristende forudsætning, idet realkreditinstitutterne givet har lagt til grund, at vedtægts henvisningen i pantebrevet har kunnet anvendes til at regulere blandt andet omkostninger, som det ikke har været muligt at tage højde for ved aftaleindgåelsen.

Det kan i øvrigt forekomme paradoksalt, hvis institutterne ikke på dette område kan påberåbe sig vilkår, som fastlægges gennem henvisning til vedtægterne, når denne fremgangsmåde i vidt omfang – ud over den generelle henvisning i punkt 1 – er anvendt flere andre steder i pantebrevsformular B (se punkt 2 om indfrielse, punkt 4 om morarente og punkt 9 om vilkår for gælds overtagelse).

Det er umiddelbart nærliggende i fremtiden at stille større krav til hjemmel, eftersom institutterne har mulighed for at indrette sig. Det skal dog bemærkes, at gebyret for nyere lån næppe kan betragtes som upåregneligt, når det tages i betragtning, at gebyret har været sædvanligt de sidste 15-20 år.

I forhold til kreditaftalelovens bestemmelser må der i øvrigt sondres mellem aftaler, der er indgået forud for lovens ikrafttræden (den 1. januar 1991), og aftaler der er indgået tidligere. For aftaler indgået efter ikrafttrædelsen af kreditaftaleloven har kreditgiveren kunnet og skullet indrette sig, herunder i relation til bestemmelsen i lovens § 9, stk. 3. Omkostningsændringer i sådanne aftaler, som ikke er oplyst forbrugeren, vil i givet fald kunne tilsidesættes, jf. § 23, stk. 2. Er kreditaftalelovens krav overholdt, men er vilkår om løbende ændringer i aftalen ikke forhandlet, kan vilkårene eventuelt tillige tilsidesættes efter aftalelovens § 38 b.

Ifølge kreditaftaleloven skal alle omkostninger ved en kredit oplyses. Det er spørgsmålet, om et indfrielsesgebyr overhovedet kan betragtes som en kreditomkostning, og om det skal indgå i beregningen af årlige omkostninger i procent. Hvor mange indfrielsesgebyrer skal der i givet fald regnes med (lånet kan jo reelt delvis indfries ekstraordinært i flere omgange)? Man kunne også spørge, om gebyret overhovedet er en

SEKRETARIATSNOTAT OM GEBYRER I FORBINDELSE MED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

direkte forudsætning for kreditten, jf. blandt andet U 1993.876 V om inkassogebyrer, hvor disse ikke blev betragtet som en kreditomkostning.

Hvis indfrielsesgebyret skal betragtes som en kreditomkostning, skal der tages stilling til, på hvilken måde dette kan og skal oplyses, og om den måde, hvorpå realkreditinstitutterne gør dette, opfylder kreditaftalelovens betingelser, jf. lovens § 8 a. I forbindelse med afgivelse af lånetilbud henvises der til eller vedlægges der prisblade, som indeholder oplysninger om gebyrer, herunder ved indfrielse. Derved bliver prisbladet en integreret del af lånetilbudet og opfylder antagelig kravet i kreditaftalelovens § 8 a.

Et gebyr, som skulle være, men ikke er opført som kreditomkostning, vil som udgangspunkt ikke kunne kræves. Dette gælder dog ikke, hvis forbrugeren på trods af de manglende eller urigtige oplysninger har haft et forsvarligt grundlag for at bedømme kreditomkostningerne, jf. kreditaftalelovens § 23, stk. 3.

Forbrugerombudsmanden er af den opfattelse, at det er i strid med markedsføringsloven og kreditaftalelovens §§ 26 og 27 at kræve gebyrer ved indfrielse. Det skal fremhæves, at disse bestemmelser ikke gælder pantebreve i fast ejendom.

Det kunne overvejes, om indfrielsesekspeditionen er pligtmæssig for kreditor, jf. at låntager har ret til at indfri gælden til enhver tid, det vil sige en del af hovedydelsen med den virkning, at der ikke kan kræves gebyr. Der kunne eventuelt trækkes en parallel til Sø- og Handelsrettens afgørelse af 24. april 2001 vedrørende § 15 a-påtegninger som eksempel på kreditors pligtmæssige beføjelser. Afgørelsen på dette område afspejler dog alene forholdet til markedsføringsloven.

Indfrielse af et realkreditlån med obligationer forudsætter ikke nødvendigvis, at realkreditinstituttet udarbejder en indfrielsesopgørelse eller et indfrielsestilbud, og det kunne derfor overvejes, om der reelt er tale om en serviceydelse, der kan gebyrbelægges. Nævnet har da også tidligere anerkendt gebyrer for indfrielsestilbud i den størrelsesorden, der p.t. tages (200 kr.). Realkreditinstitutterne løser en række opgaver i forbindelse med selve indfrielsen. Nævnet har tidligere vedrørende spørgsmålet om indfrielsesgebyrer fundet, at der var en sådan forskel på indfrielse af et pengeinstitutlån (alene "aflæsning" af saldoen) og et realkreditlån (beregninger af og opgør med hele obligationssiden), at dette kunne berettige til gebyrer for indfrielse af realkreditlån. Der er dog nok ikke mere en lige så markant forskel på de opgaver, der er knyttet til en indfrielse af henholdsvis et pengeinstitutlån og et realkreditlån, dels som følge af nye markedskonventioner på fondsområdet, som blev implementeret pr. 8. februar 2001, dels fordi pengeinstitutlån i dag ofte ydes med særlige indfrielsesvilkår, der gør en særlig beregning af indfrielsesbeløbet nødvendig. Pengeinstitutterne har dog forsat ikke opgaver i relation til inddragelse af obligationer. Som det fremgår af afsnit 5.8, har Pengeinstitutankenævnet i øvrigt formentlig anerkendt, at pengeinstitutterne kræver indfrielsesgebyrer, når disse er konkret hjemlet.

Der er ikke hverken i teori eller praksis klare holdepunkter for, hvor stort et indfrielsesgebyr i givet fald må være. I praksis er der i visse tilfælde stillet som en forudsætning for at anerkende gebyrets størrelse, at det er beregnet på en sådan måde, at det alene bidrager til dækning af generelle omkostninger ved indfrielsesekspeditionerne, jf. eksempelvis U 1993.882 V (inkassogebyr). Nævnet har i tidligere sager accepteret gebyrer for indfrielsesekspeditionen på 500 kr. (se eksempelvis journalnummer 2001-02-011).



RESUMÉER § AF KENDELSER

6 Resuméer af kendelser

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2002.

Resuméerne er opført i resuménummerrækkefølge. For så vidt angår emnesøgning henvises til emneregisteret over afsagte kendelser, som er optrykt bagest i beretningen under afsnit 8.3.

Over hver kendelse er angivet et nummer, som er nøgle til registeret, og som kan benyttes, såfremt man hos Nævnsekretariatet ønsker at rekvirere kendelsen i sin helhed. Se afsnit 7.1. om en abonnementsordning vedrørende kendelser.

200102010 personlig fordring forældelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 5. september 2002

Klagerne ejede en ejendom, hvori der blandt andet indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Den 9. februar 1989 blev der afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Af tvangsauktionssalgsoptilling fremgik det, at ejendommen pr. 1. januar 1988 var offentlig vurderet til 280.000 kr., heraf grundværdi 37.800 kr. Realkreditinstituttets fordring var i henhold til tvangsauktionssalgsoptillingen opgjort til 199.152 kr. i kolonne 1. Heraf udgjorde beløbet i kolonne 2 (restgæld m.v.) 154.556 kr. og beløbet i kolonne 3 (restancer) 44.596 kr.

Realkreditinstituttet blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 152.000 kr.

Realkreditinstituttet satte efter tvangsauktionen ejendommen til salg hos en ejendomsmægler, som den 28. marts 1989 foreslog instituttet at udbyde ejendommen til en pris på 95.000 kr. med delvis overtagelse af det indestående kontantlån. Ejendomsmægleren bad instituttet om at behandle forslaget som et rent salgsoplæg, idet ejendommen efter mæglerens skøn var langt mindre værd. Bygningerne var i en sådan forfatning at ejendommens værdi stort set ikke oversteg grundens værdi og reelt udgjorde 40.000 – 50.000 kr. kontant, hvis ejendommen overhovedet kunne sælges.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 15. februar 1990 ejendommen for en kontantpris på 25.000 kr.

Den 24. maj 1994 gjorde realkreditinstituttet en personlig fordring på 47.152 kr. gældende over for klagerne. Til dette beløb skulle lægges en årlig rente på 12 pct. fra auktionsdagen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 7. august 2000 til instituttets advokat en specifikation af det endelige tab, som udgjorde 308.884 kr.

Realkreditinstituttets advokat udtog den 20. juni 2000 stævning mod klagerne med påstand om disses betaling af 47.152 kr. med tillæg af rente på 12 pct. p.a. fra den 20. juni 1995, til betaling sker.

Af svarskrift, som blev modtaget af retten den 19. juli 2000, fremgår det, at klagerne afviste kravet, blandt andet under henvisning til, at ejendommen af realkreditinstituttet blev videresolgt for et for lille beløb, og at instituttet ikke i tiden efter tvangsauktionen havde foretaget de fornødne salgsbestræbelser, ligesom instituttet ikke havde sikret pantet mod tyveri og hærværk.

Af replik af 14. august 2000 fra realkreditinstituttets advokat fremgår det blandt andet, at ejendommen blev solgt til den på tidspunktet højest opnåelig pris, idet realkreditinstituttet netop havde en vital interesse i, at få ejendommen videresolgt til den bedst mulig pris for at minimere tabet, da det erfaringsmæssigt er meget vanskeligt at inddrive fra de personlige hæftende debitorer. Realkreditinstituttets advokat opfordrede klagerne til at fremlægge beviser for, at ejendommen var i en sådan stand, at den kunne videresælges til en pris der måtte medføre en reduktion i instituttets fordring, jf. retsplejelovens § 578.

Ved duplik af 5. oktober 2000 nedlagde klagerens advokat påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb, blandt andet begrundet i, at den personlige resthæftelse pr. auktionsdagen på 47.152,11 kr. indeholdt renter, der var opgjort pr. 9. februar 1989, og dermed var forældede.

Realkreditinstituttets advokat afgav den 26. oktober 2000 et processkrift, hvori den i stævningen nedlagte påstand blev fastholdt, og hvori det blev bestridt, at kravet indeholdt forældede renter.

Retten udsatte efter begæring fra klagerens advokat den 2. februar 2001 sagen på behandling i Realkreditankenævnet.

Klagerne nedlagde ved Realkreditankenævnet principal påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod dem, subsidiært at instituttet ikke kunne gøre en fordring af den omhandlede størrelse gældende. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke grundlag for at antage, at realkreditinstituttet i forbindelse med tvangsauktionen eller ved det efterfølgende salg havde handlet på en sådan måde, at der skulle ske nedsættelse af den opgjorte restfordring på 47.152 kr.

Realkreditinstituttet var derfor berettiget til at kræve tabet som følge af den manglende fyldestgørelse på tvangsauktionen erstattet hos klagerne, medmindre nogen del af instituttets krav kunne anses for forældet. Som følge af de afgørelser, der var truffet ved domstolene, jf. Østre Landsrets dom af 27. juni 2000 (1. afdeling, a.s. nr. B-1533-88) og Vestre Landsrets dom af 30. oktober 2000 (5. afdeling, B-2146-99), vedrørende spørgsmålet om hel eller delvis forældelse af realkreditinstitutternes personlige fordringer mod låntagere, hvis ejendomme var solgt på tvangsauktion, fandt Nævnet, at det ikke efter domspraksis kunne antages, at nogen del af det krav, som realkreditinstituttet havde gjort gældende mod klagerne, var forældet.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet var berettiget til at kræve fordringen forrentet med 12 pct. p.a. fra 5 år tilbage fra sagens indbringelse for retten, og indtil betaling sker.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

200108033
manglende fastkursaftale

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 4. april 2002

Ved købsaftale af den 4. marts 2001 erhvervede klageren den omhandlede ejerlejlighed. I ejerlejligheden indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut (realkreditinstitut 1), som skulle indfries i forbindelse med handlen. Ifølge købsaftalen skulle der optages et ejerskiftelån hos realkreditinstitut 2 som 30-årigt obligationslån. Af købsaftalen fremgik det endvidere, at klageren som køber bærer kursrisikoen på ejerskiftelånet, indtil lånet blev udbetalt eller kurssikret. Klageren havde i købsaftalen afkrydset for, at hun ønskede, at ejendomsmægleren straks efter sælgerens accept af købsaftalen for klagerens regning indgik kurssikringsaftale for det nye obligationslån. Ifølge købsaftalen havde klageren mulighed for at vælge anden finansiering, hvis dette kunne ske uden ekstra udgifter og ulemper for sælgeren. I givet fald skulle klageren fuldt ud skulle sørge for finansieringen uden medvirken af ejendomsmæglerfirmaet og bære kursrisikoen respektive stille garanti for låneprovenuet. Endelig fremgik det af købsaftalen, at det nye lån skulle optages i sælgerens navn.

Efter det oplyste ønskede klageren at optage ejerskiftelånet i realkreditinstitut 3, som den 16. marts 2001 fremsendte tilbud til sælgeren vedrørende et 6 pct. obligationslån på 1.239.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at låntageren i det låneformidlende pengeinstitut kunne få oplyst, hvilke muligheder der eksisterede med hensyn til kurssikring. Provenuet af ejerskiftelånet var beregnet ved kurs 95,54.

Ejendomsmægleren fremsendte den 23. marts 2001 følgende skrivelse til realkreditinstitut 1's lokale kontor:

"...Ifølge aftale med Deres kunde skal vi herved anmode Dem om at være behjælpelig med omprioriteringen af ovennævnte ejendom, der nu er solgt.

I forbindelse med salget skal der hjemtages et realkreditlån, stort kr. 1.239.000,00- for sælgers regning.

Til Deres brug vedlægges følgende bilag:

- *Kopi af købsaftale*
- *Salgsopstilling*
- *Kopi af provenuberegning*
- *Kopi af tingbogsudskrift*
- *Realkreditpantebrev, lånetilbud m.m.*
- *Underskrevet gældsovertagelseserklæring*
- *Noteret transport til ... (realkreditinstitut 1)...*

For bedst muligt at sikre Deres kundes provenu, vil vi anbefale, at De i samråd med kunden overvejer evt. kurssikring, straksindfrielse med opsigelse eller køb af obligationer til indfrielse af eksisterende lån, der ikke skal overtages af køber.

Jeg beder Dem hurtigst muligt kontakte købers pengeinstitut ... for indgåelse af fastkursaftale på ejerskiftelånet.

Jeg vedlægger kopi af min skrivelse af d.d. til købers pengeinstitut, vedrørende deponering af 2. del af den kontante udbetaling. Jeg skal gøre opmærksom på at 2. del af den kontante udbetaling udgør kr. 216.787,00 jf. vedlagte beregning.

De bedes venligst meddele når, ejerskiftelånpantebrev er fremsendt til tinglysning, hvorefter jeg vil fremsende endeligt skøde til tinglysning. Vort kontor berigtiger handlen. Endvidere bedes De kontakte os, med henblik på aflysning af retsanmærkninger.

Til brug for udarbejdelse af refusionsopgørelsen skal vi anmode om at modtage dokumentation for:

- stempelomkostninger
- kurtage
- omkostninger til Dem vedrørende hjemtagelse af lånet
- lånesagsgebyr til kreditforeningen
- endelig kurs for udbetaling (evt. fondsnota)
- betalingsvilkår
- evt. udgifter i forbindelse med kurssikring, herunder garantiprovision.

Ifølge købsaftalen bærer køber kursrisikoen på ejerskiftelånet og køber skal refundere sælger samtlige meromkostninger, der måtte blive påført sælger ved købers valg af anden finansiering, hvorfor førnævnte dokumentation bedes fremsendt til os.

Kopi af nærværende er samtidig tilstillet sælger...

Lånet i realkreditinstitut 3 blev udbetalt den 25. april 2001 ved salg af 6 pct. obligationer til kurs 94,48.

Den 23. maj 2001 rettede ejendomsmægleren på ny henvendelse til realkreditinstitut 1's lokale kontor. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"...Ifølge aftale med ... (realkreditinstituttet 1's medarbejder)..., fremsendes vedlagt kopi af min skrivelse af 23. marts d.å. til ... (realkreditinstituttet 1)... vedrørende omprioriteringen af ovennævnte ejendomshandel.

Den 23. marts d.å., kontakter jeg ... (realkreditinstitut 1's medarbejder)... telefonisk, da jeg på købers vegne ønsker at kurssikre ejerskiftelånet. ... (Medarbejderen)... oplyser at han først ønsker at drøfte udbetalingstidspunktet med sælger, da ejerskiftelånet muligvis ønskes udbetalt før overtagelsesdagen. Det aftales herefter at ... (medarbejderen)... vil indgå fastkursaftale på ejerskiftelånet, og kontaktperson samt telefonnummer til købers bankrådgiver bliver oplyst i min skrivelse af samme dato, så kurssikring kan blive indgået hurtigst muligt.

Der blev aldrig indgået fastkursaftale og jeg beder Dem derfor fremsende kursdifference på kr. 13.133,40 til vort kontor. Kursdifference er udregnet på baggrund af kurs ifølge lånetilbud samt kurs ifølge låneafregning som vedlægges..."

Realkreditinstitut 1's juridiske afdeling besvarede den 15. juni 2001 ejendomsmæglerens henvendelse på følgende måde:

"... Ved skrivelse af 23. maj 2001 har De – formentlig som repræsentant for køber ... (klageren)... - anmodet vores områdekontor i ... om at indbetale en kursdifference på 13.133,40 kr. Jeg er blevet bedt om at svare Dem, og jeg har i den forbindelse gennemgået sagen.

Kurssikring/fastkursaftale

Den 23. marts 2001 havde De og ... (realkreditinstitut 1's medarbejder)..., områdekontoret i ..., en telefonisk samtale omkring kurssikring af ejerskiftelånet.

... (Medarbejderen)... meddelte Dem, at der efter ... (realkreditinstitut 1's)... opfattelse ikke var grundlag for at kurssikre lånet, da ... (sælgeren af ejendommen)... havde fremsat ønske om hjemtagelse hurtigst muligt, da man nu var tæt på overtagelsesdagen den 1. april 2001, og da ... (realkreditinstitut 1)... således var indstillet på at hjemtage lånet hurtigst muligt. Dette var De på vegne af køberen indforstået med.

Da ... (realkreditinstitut 1) ... modtog Deres skrivelse af 23. marts 2001, indgik ... (realkreditinstitut 1) ... derfor ikke nogen kurssikringsaftale.

Det bemærkes i den forbindelse, at De i henhold til købsaftalen overfor køberen har ansvaret for indgåelsen af kurssikring/ fastkursaftale, og at Deres "instruks" af 23. marts 2001 til ... (realkreditinstitut 1) ... under alle omstændigheder var både unødvendig og klart ufuldstændig.

"Instruksen" var unødvendig, da der var ingen grund til, at De – med yderligere omkostninger til følge for køberen – bad ... (realkreditinstitut 1) ... om at kurssikre et ... (realkreditinstitut 3) ... lån. Dette kunne og burde De selv have gjort. ... (Klageren) ... var og er ikke ... (realkreditinstitut 1's) ... kunde, og en kurssikringsekspedition for hende som ikke-kunde ville have kostet ca. 1.000-1.500 kr.

Deres "instruks" anførte heller ikke det ønskede udbetalingstidspunkt og hvilken kurs køberen kunne acceptere, herunder kursfradraget og omkostningerne for kurssikringen.

Det blev som sagt aftalt ikke at foretage nogen kurssikring, og selv hvis der skulle have været foretaget kurssikring, var dette ikke muligt på baggrund af Deres mangelfulde "instruks", ligesom "instruksen" var unødvendig og omkostningsfordyrende.

De har heller ikke efterfølgende i ca. 2 måneder efterspurgt, hvilken kurs der blev indgået kurssikring/ fastkursaftale om, hvilket netop viser, at De var vidende om, at ... (realkreditinstitut 1) ... følgelig ikke havde rettet henvendelse til ... (realkreditinstitut 3) ... om kurssikring.

At lånet ikke blev udbetalt i starten af april 2001, skyldes endvidere først og fremmest, at De ikke havde vedlagt den nødvendige udbetalingsblanket fra ... (realkreditinstitut 3) ... samt den efterfølgende påske.

Der er derfor intet grundlag for at rette noget erstatningskrav mod ... (realkreditinstitut 1) ..."

Ejendomsmægleren afviste i brev af den 19. juni 2001 til realkreditinstitut 1 at have accepteret, at der, som følge af, at lånet skulle hjemtages hurtigst muligt, ikke blev indgået fastkursaftale. Hvis ejendomsmægleren havde fået en sådan oplysning, hvilket han ikke gjorde, ville han have fastholdt, at der skulle indgås en fastkursaftale, da udbetalingstidspunktet for ejerskiftelånet og dermed kursrisikoen ville være omkring 3 uger fra realkreditinstitut 1's modtagelse af sagen. Ejendomsmægleren gjorde endnu en gang opmærksom på, at han den 23. marts 2001 kontaktede realkreditinstitut 1's medarbejder for oplysninger om en udbetalingsdato, idet han ønskede at indgå fastkursaftale. En sådan kunne ikke oplyses, hvorfor det blev aftalt, at instituttets medarbejder skulle indgå fastkursaftale på ejerskiftelånet, og det blev endvidere aftalt, at kontaktpersonen samt klagerens pengeinstitut skulle oplyses i ejendomsmæglerens fremsendelsesskrivelse, således at fastkursaftale kunne indgås hurtigst muligt. Realkreditinstitut 1's medarbejder oplyste på intet tidspunkt, at det ville koste klageren 1.000 – 1.500 kr. ekstra at få realkreditinstitut 1 til at indgå fastkursaftalen. Ejendomsmægleren fandt, at realkreditinstitut 1 således havde forpligtet sig til at indgå fastkursaftale, og såfremt instituttet efterfølgende ikke ønskede at påtage sig dette, skulle ejendomsmægleren have haft besked herom samt have fået oplysninger om den ønskede udbetalingsdato, således at ejendomsmægleren på klagerens vegne kunne have kurssikret lånet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 1 skulle erstatte hende det tab, hun havde lidt som følge af manglende kurssikring. Realkreditinstitut 1 påstod principalt sagen afvist, subsidiært frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde været involveret i ejerskiftebelåningen på en sådan måde, jf. bemærkningerne nedenfor, at instituttets afvisningspåstand ikke kunne rages til følge.

De to indestående lån, som skulle indfries, var ydet af realkreditinstitut 1, og institut 1 fremtrådte umiddelbart som en af sælgerens repræsentanter i ejendomshandlen. Det nye lån skulle optages i sælgerens navn. Indfrielsen skulle ske med provenuet af det nye ejerskiftelån. Realkreditinstitut 1 havde transport i provenuet af ejerskiftelånet, og udbetalingsgarantien skulle stilles af det koncernforbundne pengeinstitut. Selv om det ikke er sædvanligt, at et realkreditinstitut repræsenterer en af handelsparterne, kunne det ifølge Nævnet under de givne omstændigheder ikke betragtes som unaturligt, at ejendomsmægleren – på baggrund af klagerens instruks i købsaftalen om, at hun ønskede at kurssikre – rettede henvendelse til realkreditinstitut 1.

Det var efter Nævnets opfattelse realkreditinstitut 1's bevisbyrde, at ejendomsmægleren i modstrid med instruks i brevet af 23. marts 2001 skulle have accepteret, at der ikke blev kurssikret. Denne bevisbyrde havde realkreditinstitut 1 mod ejendomsmæglerens benægtelse af accept, jf. brevet af 19. juni 2001 fra ejendomsmægleren, ikke løftet.

Den skriftlige instruks om kurssikring fra ejendomsmægleren af 23. marts 2001 kunne ikke anses for ufuldstændig. Nævnet bemærkede herom, at det var uden betydning, at der ikke var en dato angivet, hvis det blev lagt til grund, at det var sælgeren, der bestemte udbetalingstidspunktet, og at det også i andre tilfælde er muligt skriftligt at anmode om fastkursaftaler, uden at der er angivet en forudsat/ønsket kurs. Det efterfølgende forløb viste, at instruks heller ikke var unødvendig.

Nævnet fandt på den anførte baggrund, at realkreditinstitut 1 havde begået en ansvarspådragende fejl ved ikke trods opfordring hertil at kurssikre eller at meddele, at realkreditinstitut 1 ikke anså det som sin opgave at kurssikre. Det kunne ikke i denne forbindelse tillægges betydning, at der ikke skete en opfølgning på kurssikringen fra ejendomsmæglerens side. En eventuel fastkursaftale ville være indgået mellem realkreditinstitut 3 og sælgeren (for køberens regning), og det kunne derfor ikke nødvendigvis forventes, at ejendomsmægleren ville have fået nogen efterfølgende orientering om aftalens indhold. Nævnet fandt derfor, at realkreditinstitut 1 var forpligtet til at betale klageren erstatning for det kurstab, som klageren havde lidt som følge af manglende kurssikring.

Det erstatningskrav, som klageren havde fremsat, var beregnet på grundlag af forskellen mellem tilbudskursen den 16. marts 2001 og udbetalingskursen den 24. april 2001. Erstatningen måtte dog ifølge Nævnet beregnes med udgangspunkt i forskellen mellem kursen mandag den 26. marts 2001 på en fastkursaftale med en løbetid på ca. 1 måned og udbetalingskursen. Erstatningen blev på baggrund heraf skønsmæssigt fastsat til 12.000 kr. Der var herved taget hensyn til, at der – ud over kursnedslag – ville have været omkostninger forbundet med indgåelsen af en fastkursaftale.

Realkreditinstitut 1 blev som følge af det anførte tilpligtet at yde klageren en erstatning på 12.000 kr.

200109035
indfrielse
gebyrer

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 8. juli 2002.

Klageren ejer en ejendom, hvori der indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Efter det oplyste blev lånet optaget af den daværende ejer i 1985 og overtaget af klageren i 1987 i forbindelse med hans erhvervelse af ejendommen.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår blandt andet følgende:

"...Indfrielse kan ske med obligationer svarende til obligationsrestgælden pr. indfrielsesdagen eller med så stort et kontantbeløb, at obligationsrestgælden kan udtrækkes og indløses til pari. Kontantindfrielse kan kun ske med 6 mdr.s varsel til en obligationstermin, og foreningen kan forlange, at der stilles sikkerhed for betalingen. Der betales forholdsmæssig ydelse til indfrielsesdagen... Foreningen foretager med bindende virkning for debitor beregning af indfrielsesbeløbet og eventuelle reguleringer af lånet som følge af indfrielsen..."

Ved underskrift på dette pantebrev indtræder debitor i det personlige gældsansvar for eventuelle øvrige lån i ejendommen til ... (indklagede)... og underkaster sig bestemmelserne i Justitsministeriets pantebrevsformular B på side 2..."

Justitsministeriets pantebrevsformular B indeholder i punkt 1 og 2 følgende bestemmelser:

"1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.

2. Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne..."

Realkreditinstituttets gældende vedtægter indeholder i § 32, stk. 1, følgende bestemmelse:

"Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån, derunder om låntagernes pligt til betaling af indskud, stiftelsesprovisioner, bidrag eller andre gebyrer samt de nærmere retningslinier og vilkår for de til sikkerhed for lån udstedte pantebreve."

Realkreditinstituttets "Almindelige forretningsbestemmelser for udlån" indeholder under punktet "Ekstraordinær indfrielse" følgende bestemmelse:

"Beregning af vilkår og beløb for ekstraordinær indfrielse foretages af ... (realkreditinstituttet)... Beregning og indfrielse udføres mod betaling af nærmere fastsat gebyr."

Af realkreditinstituttets prisblad, som var gyldigt fra den 1. maj 2001, fremgår det, at der for indfrielsestilbud betales et gebyr på 200 kr. og for indfrielsen betales et gebyr på 500 kr.

Klageren opsigte den 28. juni 2001 lånet til realkreditinstituttet til indfrielse pr. 1. oktober 2001. Af opsigelsesformularen fremgik det, at gebyret for opsigelse (indfrielse) fremgår af realkreditinstituttets prisblad.

Den 3. juli 2001 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse på opsigelsen til klageren. Ifølge bekræftelsen skulle der samlet indsendes et beløb på 133.661 kr. til dækning af indfrielsen. Af bekræftelsen fremgik det, at der ville blive opkrævet et gebyr på 200 kr. for denne.

Klageren anmodede den 5. juli 2001 realkreditinstituttet om at frafalde kravet om betaling af gebyrer for henholdsvis bekræftelsen og indfrielsen under hensyntagen til, at klageren var kernekunde. Klageren henviste til, at omkostningerne hertil måtte være dækket af administrationsbidraget.

Med henvisning til, at gebyrer vedrørende indfrielse af lån er de samme, uanset om man er kernekunde eller ej, afviste realkreditinstituttet den 10. juli 2001 at frafalde gebyrerne.

Klageren anmodede den 1. august 2001 realkreditinstituttet om at dokumentere, at kravet på betaling af gebyrer for henholdsvis bekræftelsen og indfrielsen på i alt 700 kr. var i overensstemmelse med lånets aftalegrundlag. Klageren henviste til, at han ikke mente på noget tidspunkt at have læst eller modtaget information om, at gebyrerne var blevet indført.

Realkreditinstituttet fremsendte den 6. august 2001 et prisblad til klageren og henviste til prisbladets oplysninger om gebyrer for indfrielse.

I brev af den 12. august 2001 til realkreditinstituttet anførte klageren, at det måtte være naturligt at informere låntagerne med en rimelig frist, hvis realkreditinstituttet ville indføre ændrede lånevilkår, således at låntagerne ikke blev afskåret fra at træffe forholdsregler mod realkreditinstituttets urimelige gebyrpolitik. Klageren bad samtidig realkreditinstituttet om at oplyse, hvilken instans der tager sig af klager over realkreditinstitutternes behandling af kunderne.

Realkreditinstituttet meddelte den 13. august 2001 klageren, at de opkrævede gebyrer var i overensstemmelse med instituttets gældende priser. Realkreditinstituttet oplyste samtidig, at en eventuel klage kunne indbringes for Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale gebyrerne på i alt 700 kr. med tillæg af renter på 1,4 pct. pr. påbegyndt måned fra den 28. september 2001, og indtil betaling sker. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Til brug for Nævnets behandling af sagen udarbejdede Nævnssekretariatet et notat, som blandt andet indeholder en gennemgang af de relevante aftaleregulerende bestemmelser af såvel offentligretlig som civilretlig karakter, samt oplysninger om de gebyrer ved indfrielse, der opkræves af de øvrige realkreditinstitutter. Oplysningerne viste, at gebyrerne var på stort set samme niveau som de af det indklagede realkreditinstitut opkrævede.

Flertallet henviste til, at det siden 1980'erne har været praksis på realkreditområdet at opkræve gebyrer i forbindelse med førtidig indfrielse af realkreditlån (indfrielsesgebyrer), dels i form af gebyr for en indfrielsesopgørelse, dels i form af gebyr for ekspeditionen af indfrielsen. Indfrielsesgebyrer vedrørende nærværende lån, der blev optaget i 1985, var, således som det er sædvanligt i forbindelse med indfrielsesgebyrer vedrørende ældre realkreditlån, opkrævet med henvisning til pantebrevsformular B, punkt 1, der henviser til realkreditinstituttets vedtægter, som indeholder bestemmelser om, at bestyrelsen blandt andet kan fastsætte gebyrer, hvilke gebyrer er udmøntet i realkreditinstituttets "Almindelige forretningsbestemmelser for udlån".

Flertallet henviste endvidere til ”Retningslinier om etik i realkreditinstitutter, der trådte i kraft den 1. juni 1996, og som er udfærdiget af Forbrugerombudsmanden og tiltrådt af realkreditbranchen, dog først i 1999 for så vidt angår punkt 7. Bestemmelserne i punkt 4.7. om omkostninger og i punkt 7 om aftalevilkår i de etiske retningslinier udelukker ifølge flertallet ikke mulighed for – i langvarige kontraktforhold som et realkreditlåneforhold – at fastsætte og ændre satserne for gebyrer. Reglerne må antages navnlig at have til formål at sikre (punkt 7), at det i fremtidige låneforhold angives, hvilke forhold eller typer af omstændigheder der kan begrunde blandt andet gebyrændringer. Som nævnt har retningslinierne kun virkning for låneforhold indgået efter den 1. juni 1996, og det forhold, at et aftalevilkår er i strid med de etiske retningslinier begrundet i øvrigt ikke i sig selv, at vilkåret kan tilsidesættes som ugyldigt. Det forhold, at klageren efter pantebrevsformular B, punkt 2, har ret til førtidig indfrielse af lånet, udelukker heller ikke i sig selv, at kreditor kan betinge indfrielsen af et gebyr. Afgørelsen af, om indklagedes bestyrelse med henvisning til den helt generelle bemyndigelse i vedtægternes § 32, stk. 1, kan gebyrbelægge indfrielsestilbud og indfrielsesekspeditioner, måtte efter flertallets opfattelse træffes i lyset af praksis på området og på grundlag af almindelige rimeligheds- og påregnelighedsbetragtninger. Flertallet fandt, at det efter udviklingen inden for den finansielle sektor i retning af brugerbetaling for ekstraindeksler og brug af særlige ordninger ikke er urimeligt eller upåregneligt, at et realkreditinstitut kræver gebyrer for det særlige arbejde, der er forbundet med at udfærdige en indfrielsesopgørelse og gennemføre en afvikling af en kreditaftale som et realkreditlån.

Ved vurderingen af rimeligheden af gebyrernes størrelse må der ifølge flertallet tages udgangspunkt i, at de skal dække det arbejde, der er forbundet med udfærdigelsen af en indfrielsesopgørelse og en indfrielsesekspedition. Der må her anlægges en overordnet gennemsnitsbetragtning, ligesom det må tillægges betydning, hvilke gebyrstørrelser der er sædvanlige på området. Flertallet fandt på denne baggrund ikke grundlag for at fastslå, at et gebyr på 200 kr. for en indfrielsesopgørelse og på 500 kr. for en indfrielsesekspedition var åbenbart urimeligt. Flertallet stemte derfor for at tage realkreditinstitutts frifindelsespåstand til følge.

Mindretallet fandt ikke, at der i aftalegrundlaget var den tilstrækkelige klare hjemmel til opkrævning af de omhandlede gebyrer. Mindretallet fandt endvidere ikke, at der var tale om ydelser, som klageren kunne forvente ville blive gebyrbelagt. Mindretallet bemærkede i den forbindelse, at selve indfrielsesekspeditionen ikke var gebyrbelagt ved låneoptagelsen, idet dette gebyr først blev indført væsentligt senere. Mindretallet stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge.

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

200109037
personlig fordring
forældelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 5. september 2002

Klageren ejede en ejerlejlighed, hvori der blandt andet indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut.

Den 9. februar 1993 blev der afholdt tvangsauktion over ejerlejligheden med realkreditinstituttet som rekvirent. Realkreditinstituttets fordring var ifølge tvangsauktions-salgsoptstillingen opgjort til 343.329 kr. i kolonne 1. Heraf udgjorde restgæld m.v. (kolonne 2) 260.072 kr. og restancer (kolonne 3) 83.257 kr. En efterstående panthaver blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 179.000 kr.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 15. februar 1993 følgende opgørelse, som blev adresseret til klageren på en engelsk adresse:

"...3. mand overtog ovennævnte ejendom på tvangsauktion den 9.2.1993.

Vort tab, som De ifølge ... (realkreditinstituttets)... lånevilkår hæfter personligt for, kan opgøres således:

Fordring pr. auktionsdagen	kr. 343.329,08
- budsum	<u>kr. 179.000,00</u>
personlig fordring	<u>kr. 164.329,08</u>

Hertil vil der blive tillagt renter fra auktionsdagen i henhold til forrentningen af lånene i ejendommen.

Rentesats : 17,28%

Med henblik på etablering af en afviklingsordning bedes De inden 14 dage rette henvendelse til vor afdeling for personligt gældsansvar..."

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. januar 1994 årsopgørelse for 1993 til klageren, hvoraf det fremgik, at der for perioden 1. januar 1993 til 9. februar 1993 under klagerens CPR-nummer var indberettet rente og bidrag med i alt 13.319,30 kr.

Den 22. april 1994 fremsendte realkreditinstituttet en opgørelse til klageren på hans daværende danske adresse, hvoraf det fremgik, at instituttets tab var opgjort til 164.329,08 kr., hvortil skulle tillægges renter fra auktionsdagen på 17,28 pct.

Klageren meddelte den 18. maj 1994 realkreditinstituttet, at han på daværende tidspunkt ikke havde mulighed for at etablere en betalings- afviklingsordning, men at klageren ville kontakte instituttet, hvis situationen skulle ændre sig.

En efterstående panthaver meddelte den 7. oktober 1997 klageren saldokvittering efter modtagelse af 20.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 22. april 1998 en erindringsskrivelse til klageren og bad denne om at henvende sig inden 14 dage.

Klageren meddelte dagen efter realkreditinstituttet, at han desværre ikke havde mulighed for at indgå en afviklingsaftale på gælden, da han var i gang med at afdrage en anden kreditor i forbindelse med tvangsauktionen, og at han - for at få afviklet gælden hurtigst muligt - havde sat betalingen så højt, at det ikke gav mulighed for at betale til andre kreditorer. Klageren bemærkede i den forbindelse, at det via en saldokvittering var lykkedes at afvikle gælden til en tredje kreditor ved hjælp af et privat lån. Klageren tilkendegav, at han ville kontakte realkreditinstituttet for en afviklingsaftale, så snart det var ham økonomisk muligt.

Realkreditinstituttet bad den 11. maj 1998 klageren om at oplyse restgæld samt restløbetid på den nævnte afviklingsaftale.

Af årsopgørelser for 1998 fremgik det, at klageren havde en gæld til et efterstående realkreditinstitut på 184.848,99 kr., inklusive renter, samt en gæld til et efterstående pengeinstitut på 31.664 kr.

Klageren meddelte den 6. december 2000 realkreditinstituttet, at han arbejdede frem mod en løsning, hvorefter han skulle optage et lån til indfrielse af de tre sidste kreditorer på en gang mod disses afgivelse af saldokvittering. Klageren oplyste, at han håbede at kunne låne omkring 100.000 kr. Klageren opregnede herefter de berørte kreditorer og de aktuelle restgælde.

Realkreditinstituttet meddelte den 8. maj 2001 klageren, at instituttet ikke kunne tiltræde hans tilbud om indbetaling af 100.000 kr. til forholdsmæssig fordeling blandt kreditorerne. Realkreditinstituttet fremsatte i stedet tilbud om, at klageren i 5 år indbetalte 6.000 kr. månedlig til forholdsmæssig fordeling blandt kreditorerne, hvorefter instituttet ville meddele saldokvittering. Tilbudet forudsatte dog de øvrige kreditors tiltrædelse.

Det efterstående realkreditinstitut meddelte den 23. maj 2001 klageren, at det var svært at vurdere hans akkordforslag, idet instituttet kun havde kendskab til gælden uden tilskrivning af renter. Det efterstående realkreditinstitut mente dog, at et forligstilbud antagelig skulle være omkring 40 pct. af den samlede gæld. En frivillig akkord ville dog forudsætte, at alle kreditorer deltog, og at alle opnåede samme procentuelle udlodning.

Klageren afviste den 6. juni 2001 realkreditinstituttets tilbud om afvikling af gælden, som han ikke havde midler til. Klageren forespurgte samtidig om instituttets holdning til et akkordforslag på samlet 200.000 kr. til forholdsmæssig fordeling imellem de tre sidste kreditorer – i tråd med oplægget fra det efterstående realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet meddelte den 8. juni 2001 klageren, at instituttet ikke kunne tiltræde hans forslag om indbetaling af 200.000 kr. til forholdsmæssig fordeling imellem kreditorerne, og gentog sit forligstilbud af 8. maj 2001.

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. juni 2001 på ny en opgørelse til klageren over gælden og oplyste i den forbindelse, at budsummen forlods var blevet anvendt til betalinger af renter og restancer med 83.257,51 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre et krav af den omhandlede størrelse gældende mod ham. Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse, subsidiært frifindelse mod nedskrivning af instituttets tilgodehavende hos klageren til 129.068,94 kr. med tillæg af rente.

Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet havde tilsidesat nogen forpligtelser over for klageren ved at foreslå en samlet betalingsløsning for klagerens kreditorer i anledning af tvangsauktionen, eller at realkreditinstituttet på nuværende tidspunkt var bundet af sine forslag til akkordering.

Der var ikke grundlag for at kritisere realkreditinstituttets opgørelse af den personlige fordring mod klageren til 164.329,08 kr. og opdelingen på 129.068,94 kr. på restgæld, 714,12 kr. på uforfaldne renter og 34.546,02 kr. på restancer.

Under hensyn til, at klageren løbende havde erklæret at ville vedstå sin gæld til realkreditinstituttet, kunne ingen del af beløbet på 164.329,08 kr. anses for forældet, og Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet, som havde krav på forretning af fordringen med den krævede rentesats fra 5 år tilbage fra sagens indbringelse for Realkreditankenævnet, og indtil betaling sker.

200110043
Inkonverterbart lån
Rådgiveransvar

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 4. april 2002

I forbindelse med opførelse af sin ejendom optog klageren i 1988 et 25^{1/2}-årigt indeksslån på 760.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Af det for lånet udstedte pantebrev, som blev underskrevet af klageren og hans ægtefælle den 1. juni 1988, fremgik det af forsiden, at der var tale om et indeksslån, og af pantebrevets side 2, at indfrielse af indeksslån alene kan ske med obligationer.

Klageren rettede den 24. august 2001 henvendelse til realkreditinstituttet vedrørende indfrielsesvilkårene på indeksslånet. Klageren oplyste, at han netop havde været nødt til at sælge sin ejendom. Klageren forklarede, at han i forbindelse med opførelsen af ejendommen i 1988 efter anbefaling fra realkreditinstituttets medarbejder havde optaget et indeksslån. Oplysningen om, at lånet var inkonverterbart, var først blevet givet på årsopgørelsen i 1994. Låntypen havde medført, at klageren ikke havde kunnet påvise nogen friværdis i de 13 år, han havde boet i huset. Da klagerens økonomi var blevet hårdt belastet af sygdom og arbejdsløshed, havde dette således også afskåret ham fra at optage yderligere lån. Klageren oplyste, at han i forbindelse med salg af huset nu skulle indfri indeksslånet med ca. 930.000 kr. Dette skulle holdes op imod en tinglyst hovedstol på 760.000 kr. og 13 års indbetalte terminer på i alt ca. 700.000 kr. Klageren stillede spørgsmål til rimeligheden heraf. Klageren bad realkreditinstituttet om at se nærmere på sagen, herunder fordi klageren var blevet anbefalet lånet af realkreditinstituttets ansatte uden advarsler om, at det ville være umuligt at optage lån i huset, fordi indeksfaktoren var uforudsigelig. Klageren havde heller ikke fået nogen advarsler om, at kursen kunne udvikle sig, som den havde gjort, hvilket havde medført en friværdis, der nærmest kun var til at grine af. Klageren fandt, at indfrielse til kurs 100 ville være en rimelig løsning på sagen.

Realkreditinstituttet afslog den 11. september 2001 at lade klagerens lån indfri til kurs 100 med henvisning til, at dette var i strid med pantebrevets bestemmelser. Med hensyn til oplysninger om konverterbarhed gjorde realkreditinstituttet opmærksom på, at det allerede af pantebrevsteksten var fremgået, at lånet alene kunne indfries med obligationer. Endelig oplyste realkreditinstituttet, at indeksslån på det tidspunkt, hvor klageren optog lånet, var almindelig udbredt og en for mange mennesker anbefalelsesværdig låntype. Der havde derfor ikke været grund til ikke at tilbyde klageren indeksslån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. november 2001 en indfrielsesopgørelse til klagerens pengeinstitut, hvoraf det fremgik, at kontantrestgælden pr. 1. juli 2001 udgjorde 575.583 kr., mens obligationsrestgælden udgjorde 605.877 kr., at lånet skulle indfries med nominelt 294.597 kr. i indeksobligationer, og at der herudover skulle indbetales et kontantbeløb på i alt 35.506 kr. til dækning af blandt andet terminsydelse for juni 2001 på 30.220 kr. Indfrielsen blev gennemført den 16. november 2001.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med principal påstand om, at lånet skulle kunne indfries med obligationsrestgælden til kurs 100, subsidiært med 760.000 kr. svarende til den oprindelige hovedstol. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Til brug for Nævnet oplyste Nævnsekretariatet blandt andet, at det alternative mixlån, som klageren kunne have optaget, ville have haft en ydelse på ca. 100.000 kr. de første år og en ydelse på ca. 80.000 kr. på indfrielsestidspunktet. I forhold til

indekslånet svarede det samlet på 13 år til en besparelse på bruttoydelsen på mere end 300.000 kr. En indfrielse af det omhandlede mixlån ville til sammenligning have været ca. 240.000 kr. billigere end indekslånet.

Nævnet henviste til, at det af pantebrevet, som klageren havde underskrevet, fremgik, at indfrielse af indekslån kun kunne ske med obligationer. Nævnet fandt det ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere om den konkrete rådgivning, der var givet klageren i forbindelse med lånet, havde været fyldestgørende. Nævnet fandt endvidere ikke grundlag for at fastslå, at det generelt i 1988 var uforsvarligt at yde et indekslån som det foreliggende, der i forhold til andre mulige lån havde en væsentlig lavere begyndelsesydelse. Der var således ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet havde tilsidesat en rådgivningsforpligtelse i forhold til klageren.

Nævnet fandt det endvidere ikke urimeligt, at realkreditinstituttet i forbindelse med indfrielse havde fastholdt pantebrevets indfrielsesvilkår. Nævnet fandt herefter, at klageren var forpligtet af den indgåede låneaftale, og frifandt realkreditinstituttet.

**200111047
tinglysningsaftale
rådgivning
gebyr**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den. 6. marts 2002

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

Realkreditinstituttet afgav den 28. september 2001 tilbud til klageren på et 20-årigt 6 pct. obligationslån på 57.000 kr. med prioritet efter det indestående lån. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at lånet kunne udbetales efter modtagelse af tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garanti herfor, at der kunne indgås en tinglysningsaftale, at klageren som Kernekunde kunne opnå rabat på instituttets ekspeditionsgebyr.

Klageren indgik den 28. september 2001 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, i henhold til hvilken instituttet skulle forestå tinglysning og udbetaling af det tilbudte lån. Det fremgik af tinglysningsaftalen, at det nye lån skulle udbetales hurtigst muligt, efter at pantebrevet var blevet tinglyst, og at klageren forinden underskrivelsen af pantebrevet og tinglysningsaftalen var blevet gjort bekendt med, at gebyret for sagens gennemførelse var aftalt til 2.100 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. oktober 2001 en udskrift til klageren af den afregningskonto, der var blevet oprettet i forbindelse med låneomlægningen. Af udskriften fremgik det, at der i gebyr for tinglysningsaftalen var betalt 2.100 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at tilbagebetale hende gebyret på 2.100 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at hun ikke ved gennemgangen af sagens dokumenter var blevet gjort opmærksom på, at hun selv kunne sørge for tinglysning og derved spare 2.100 kr. Hun fik det indtryk, at der var tale om en samlet pakke, som hun blev nødt til at købe. Hun havde efterfølgende fundet ud af, at gebyret var krævet for at putte papirerne i en kuvert og sende det til tinglysningskontoret, hvilket hun sagtens selv kunne have klaret.

Indklagede anførte over for Nævnet blandt andet, at sagen var ekspederet i overensstemmelse med klagerens ønsker, og at det skyldtes klagerens egne forhold, at hun ikke var opmærksom på gebyret, som i øvrigt fremgik af den af klagerne underskrevne aftale.

Flertallet i Nævnet henviste til, at det af realkreditinstituttets lånetilbud fremgik, at instituttet på klagerens vegne – mod gebyr – kunne påtage sig at varetage tinglysningsekspeditionen. Af tinglysningsaftalen, som var underskrevet af klageren, fremgik det, at realkreditinstituttets gebyr for at tinglyse var 2.100 kr. Det fremgik endvidere af sagen, at klageren ønskede lånet udbetalt hurtigst muligt. Flertallet fandt på den baggrund, at det ikke kunne lastes realkreditinstituttet, at klageren i forbindelse med låntagningen ikke var opmærksom på, at det ikke var en betingelse for låntagningen, at hun indgik en tinglysningsaftale med instituttet. Flertallet fandt endvidere ikke grundlag for at fastslå, at et fast gebyr på 2.100 kr. for tinglysning i sig selv var urimeligt, og stemte derfor for at tage realkreditinstituttets frifindelsespåstand til følge.

Mindretallet stemte for at give klageren medhold i klagen. Det ene nævnsmedlem med den begrundelse, at gebyret på 2.100 kr. for tinglysning generelt var for højt, og at et gebyr af en sådan størrelsesorden i øvrigt skærper kravene til oplysning om gebyret. Det andet nævnsmedlem med den begrundelse, at gebyret ikke modsvarede den ydelse, som klageren havde modtaget – særligt under hensyn til, at der var tale om et lån på kun 57.000 kr.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor fri-fundet.

200111048 rådgiveransvar låneomlægning kurssikring

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 5. marts 2002

Klagerne havde i deres ejendom et 6 pct. obligationslån til det indklagede realkreditinstitut samt et pengeinstitutlån, som var sikret ved et ejerpantebrev.

Efter samtale med klagerne fremsendte realkreditinstituttet den 29. august 2001 nogle vejledende eksempler på omlægning af de indestående lån.

Den 18. september 2001 fremsendte realkreditinstituttets kunderådgiver et brev til klagerne, i hvilket hun opsummerede en forudgående samtale med klagerne. Af brevet fremgik det, at kunderådgiveren ville komme hjem til klagerne den 24. september 2001 for at vurdere ejendommen, og at der efterfølgende var afsat tid til en gennemgang af de papirer, som klagerne skulle underskrive vedrørende låneomlægning m.v. Det fremgik af brevet, at klagerne havde behov for et overskydende provenu efter låneomlægningen på 300.000 kr., og at dette forudsattes opnået ved optagelse af et 30-årigt 6 pct. obligationslån. Ifølge brevet ville det overskydende provenu først blive fastlagt, når lånet blev udbetalt, eller når der blev indgået fastkursaftale, og det fremgik, at mulighederne for at låse kursen fast ville blive nærmere drøftet på mødet.

Ligeledes den 18. september 2001 udarbejdede realkreditinstituttet et låneomlægningstilbud til klagerne på et 30-årigt 6 pct. obligationslån på 1.300.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at realkreditinstituttet kunne tilbyde at fastlåse kursen på både udbetalingen af nye lån og indfrielse af gamle lån. Med hensyn til betydning-

gen af at indgå en fastkursaftale var der henvist til realkreditinstituttets information om "Fastkursaftale", hvoraf det blandt andet fremgår, at en fastkursaftale sikrer, at kursen på et tilbudt lån eller en indfrielse kan fastlåses straks med den virkning, at låneprovenu/ydelsen på et realkreditlån eller prisen på indfrielsen er kendt og fastlagt allerede, når aftalen bliver indgået, at det ved ønske om kurssikring af en omlægning af lån som regel vil være en fordel at kurssikre både udbetalingen og indfrielsen.

I låneomlægningstilbudet var der endvidere henvist til realkreditinstituttets "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs", som ligeledes indeholdt en beskrivelse af fastkursaftaler.

I henhold til låneomlægningstilbudet var det nye lån beregnet ved en tilbudskurs på 95,90, og det gamle lån var beregnet ved indfrielse til kurs 97,20, og det overskydende provenu var på basis heraf anslået til 304.483 kr.

Der blev den 24. september 2001 afholdt et møde mellem parterne på klagernes adresse, hvorunder låneomlægningen blev drøftet. I forbindelse hermed underskrev klagerne "Aftale om prioritering og tinglysning", som var udarbejdet af realkreditinstituttet den 18. september 2001. Af omprioriterings- og tinglysningsaftalen fremgik det blandt andet, at det nye lån skulle udbetales hurtigst muligt, og at fastkursaftale til enhver tid kunne indgås telefonisk. Det fremgik endvidere, at det indestående lån som følge af, at der ikke var indgået fastkursaftale vedrørende indfrielsen, ville blive indfriet billigst muligt, og at der til enhver tid telefonisk kunne indgås en fastkursaftale. Under afsnittet "Rådgivning" bekræftede klagerne, at de inden underskrivelsen af pantebrevet og aftalen var blevet gjort bekendt med mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt det lån, der skulle indfries.

Realkreditinstituttet fremsendte den 24. september 2001 "Specifikation af fastkursaftale" til klagerne, hvoraf det fremgik, at der var indgået fastkursaftale vedrørende udbetaling af det nye lån den 1. november 2001 til kurs 95,592.

Den 25. september 2001 bekræftede realkreditinstituttet i brev til klagerne, at parterne havde aftalt at fastlåse det udbetalte beløb ved at tegne en fastkursaftale, og at det nuværende lån ville blive indfriet billigst muligt.

Den 31. oktober 2001 sendte realkreditinstituttet låneafregning til klagerne vedrørende det nye lån samt fondsnote vedrørende indfrielsen af det gamle lån, hvoraf det fremgik, at det nye lån var afregnet i overensstemmelse med fastkursaftalen, og at det indestående lån var blevet indfriet ved opkøb af lånets obligationer til kurs 99,73. Det overskydende provenu efter afholdelse af stiftelses- og indfrielsesomkostninger vedrørende låneomlægningen udgjorde 275.239 kr.

Klagerne rettede den 31. oktober 2001 henvendelse til realkreditinstituttets lokale distriktschef, idet de var utilfredse med den rådgivning, de havde modtaget i forbindelse med låneomlægningen. Klagerne oplyste, at de havde henvendt sig til realkreditinstituttet med henblik på at få afdækket, om det kunne svare sig at samle realkreditlånet og lånet til deres pengeinstitut i ét stort lån. Klagerne havde præciseret over for kunderådgiveren, at de ikke ønskede at få penge i hånden, men alene at få reduceret deres månedlige ydelse, at de ikke havde råd til at sidde dyrere end hidtil, at de ikke var interesseret i kortrentelån, da de ønskede at vide helt præcist, hvad de skulle sidde for om måneden de kommende 30 år, og at de gerne ville gå med "livrem og seler" og derfor ønskede at kurssikre lånet. Klagerne oplyste, at de imidlertid dagen i forvejen var blevet ringet op af kunderådgiveren, der havde fortalt, at der var et forventeligt tab på

alt mellem 5.000 og måske 30.000 kr. som følge af, at klagerne alene havde kurssikret det udbetalte beløb. Klagerne var blevet rystet over den oplysning, da de var af den overbevisning, at de havde kurssikret såvel det nye lån som indfrielsen af det gamle lån. Klagerne mente i øvrigt, at de havde haft et krav om at kurssikre hele lånet, da de ikke ønskede at spille hasard med deres penge, og da kunderådgiveren havde oplyst, dels at det ikke kostede noget, dels at alle folk kurssikrede, og dels at det var det fornuftigste at gøre. Klagerne fremhævede, at de på intet tidspunkt var blevet gjort opmærksom på de risici, der kunne være forbundet med at omlægge lånene, og at de i hele forløbet havde præciseret, at de ikke ville miste penge, men kun ønskede at omlægge såfremt de kunne spare i deres ydelser om måneden.

Realkreditinstituttet besvarede den 6. november 2001 klagernes henvendelse. I brevet redegjorde realkreditinstituttet for sagsforløbet og den førte korrespondance, hvoraf det fremgik, at instituttet havde rådgivet om mulighederne for at fastlåse kursen, og at der alene var tegnet fastkursaftale på det nye lån. På den baggrund afviste realkreditinstituttet at være erstatningsansvarlig for klagernes tab. Realkreditinstituttet tilbød samtidig klagerne et supplerende 30-årigt 6 pct. obligationslån på 38.000 kr. uden lånesagsomkostninger til dækning af underskuddet.

Klagerne rettede den 8. november 2001 henvendelse til deres pengeinstitut med henblik på den praktiske gennemførelse af finansieringen af underskuddet ved låneomlægningen.

Klagerne nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarlig for klagernes underskud ved låneomlægningen og for de omkostninger, dette havde givet anledning til. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at klagerne havde fået en række skriftlige informationer om kurssikring. Dels fremgik det af realkreditinstituttets lånetilbud, at der var mulighed for at fastlåse kursen på både udbetalingen af nye lån og indfrielsen af gamle lån, dels var mulighederne for fastkursaftaler nævnt i realkreditinstituttets prioriterings- og tinglysningsaftale. I instituttets "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs" var fordele og ulemper ved at tegne fastkursaftale yderligere beskrevet. Endelig fremgik det af realkreditinstituttets informationsblad "Fastkursaftale", at det som regel ville være en fordel at kurssikre både udbetalingen og indfrielsen, hvis man ønskede at kurssikre en omlægning af lån. Nævnet fastslog endvidere, at klagerne i tinglysningsaftalen havde skrevet under på, at de havde modtaget rådgivning om kurssikring.

Efter sagens forløb og indholdet af klagernes breve fandt Nævnet, at det imidlertid ikke fremstod som usandsynligt, at klagerne havde fået den opfattelse, at også indfrielsen var blevet kurssikret. Forløbet satte ifølge Nævnet vigtigheden af den individuelle rådgivning i relief.

Set i lyset af de ydre omstændigheder, som herskede på det pågældende tidspunkt med et markant usikkert marked til følge (perioden umiddelbart efter 11. september), ville det i rådgivningsfasen have været naturligt konkret at understrege de eventuelle konsekvenser af klagernes valg om ikke at kurssikre indfrielsen. Dertil kom, at det generelt er forbundet med ganske stor risiko for skred i forudsætningerne for en låneomlægning, såfremt der alene indgås fastkursaftale på det nye lån, men ikke på indfrielsen. Udgangspunktet vil i almindelighed være, at der enten indgås fastkursaftale på begge lån eller ingen af lånene. Dette bliver da også bekræftet af realkreditinstituttets informationsblad om fastkursaftale.

Et flertal i Nævnet fandt, at hvis en låntager under de beskrevne omstændigheder på trods af rådgivning om at kurssikre begge eller ingen lån vælger kun at kurssikre det nye lån og fravælger at kurssikre det gamle lån, er aftalen så væsentlig, at den skriftligt skal bekræftes af realkreditinstituttet, jf. også de etiske retningslinier. Der kunne i den forbindelse ikke lægges vægt på tinglysningsaftalen af 18. september 2001, der ikke blev ajourført efter mødet mellem klagerne og realkreditinstituttet den 24. september 2001 og derfor ikke indeholdt oplysning om, at der trods rådgivning kun var indgået fastkursaftale for det nye lån. Flertallet fandt heller ikke, at en sådan skriftlig bekræftelse havde fundet sted i realkreditinstituttets brev af 25. september 2001, der ikke klart for en almindelig låntager angav, at der alene var tegnet fastkursaftale for det nye lån.

Flertallet fandt herefter, at realkreditinstituttet ikke havde ført bevis for, at klagerne på fyldestgørende måde var blevet rådgivet om risikoen ved alene at kurssikre det nye lån. Flertallet fandt det endvidere ubetænkeligt at lægge til grund, at klagerne ville have kurssikret det gamle lån, hvis de havde fået den korrekte rådgivning.

Mindretallet fandt ikke, at der generelt kunne opstilles en bevisbyrderegel som angivet af flertallet. Som sagen var oplyst, lagde mindretallet imidlertid til grund, at indfrielsen af det gamle lån ikke var blevet kurssikret som følge af en fejl i realkreditinstituttets lånesagsekspedition.

Som følge af det anførte fandt Nævnet, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarlig for det tab, klagerne havde lidt i anledning af den manglende kurssikring af indfrielsen af det gamle lån.

200112051 indfrielsesgebyr

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 20. november 2002

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 7. juli 1997 et lånetilbud til klageren på et 7 pct. obligationslån på 710.000 kr. I lånetilbudet var der blandt andet henvist til realkreditinstituttets prisoversigt pr. 8. juni 1997, som under overskriften "Gebyrtype" indeholdt følgende oplysninger:

"...Låneetablering

<i>Privat, ekspeditionsgebyr</i>	<i>2.000 kr. pr. lån</i>
<i>ekspeditionsgebyr for lånetilbud</i>	
<i>frem til den 31. januar 1998</i>	<i>1.000 kr. pr. lån...</i>

"...Indfrielse

<i>Tilbud</i>	<i>200 kr. pr. lån</i>
<i>Afregning</i>	<i>200 kr. pr. lån..."</i>

På bagsiden af prisoversigten var det anført, at realkreditinstituttet forbeholdt sig ret til uden varsel at ændre de anførte satser samt til at udvide omfanget af gebyrbelagte ydelser."

Klageren fik lånet på 710.000 kr. udbetalt den 31. juli 1997 og betalte ifølge låneafregningen et ekspeditionsgebyr på 1.000 kr.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholdt en beskrivelse af indfrielsesvilkårene, herunder at der var adgang til når som helst ekstraordinært at indfri lånet helt eller delvist. Det fremgik endvidere, at alle beregninger af indfrielsesbeløb, herunder beregning af gebyrer, renter og bidrag, der skulle betales i forbindelse med en indfrielse, blev foretaget af realkreditinstituttet med bindende virkning for debitor.

Pantebrevet var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 1 indeholder en bestemmelse om, at debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter pantebrevet og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar. Pantebrevsformular B indeholder i punkt 2 en bestemmelse om, at kapitalen er uopsigelig fra kreditors side, samt at debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant med obligationer efter reglerne i vedtægterne.

I henhold til realkreditinstituttets vedtægter fra april 1996 fastsætter realkreditinstituttets bestyrelse i et særligt regulativ de til enhver tid gældende regler og vilkår for udlån, herunder omfanget og arten af provisioner, bidrag, gebyrer, morarente takster, afgifter og lignende.

Ifølge realkreditinstituttets "Regulativ for udlån og obligationer" pr. 12. november 1996 fremgik de aktuelt fastsatte takster af realkreditinstituttets prisblad, som var en del af regulativet.

Klageren indbetalte pr. 1. april 1999 et ekstraordinært afdrag på 400.000 kr. på lånet og betalte i den anledning et gebyr på 200 kr.

Realkreditinstituttet forsynede den 21. april 1999 pantebrevet med en allonge om nedlysning, for så vidt angik det indbetalte ekstraordinære afdrag.

Klageren indfrie den 26. juli 2001 resten af det omhandlede lån. Af indfrielsesafregning af 1. august 2001 fremgik det, at der var beregnet gebyrer på henholdsvis 200 kr. for indfrielsestilbud og 750 kr. for indfrielsesafregning.

Gebyrerne var i overensstemmelse med realkreditinstituttets "Prisoversigt" pr. 1. juli 2001.

Klageren bad den 6. august 2001 realkreditinstituttet oplyse, hvorfor der blev beregnet gebyr for både indfrielsestilbudet og indfrielsesafregningen, og med hvilken begrundelse gebyret siden 1997 var steget med 275 pct. Klageren bemærkede, at han ikke fandt, at der umiddelbart var sammenhæng imellem det udførte arbejde og gebyrets størrelse, når han sammenholdt de krævede gebyrer for restindfrielsen i 2001 med gebyret ved delindfrielsen i 1997.

Realkreditinstituttet besvarede den 10. august 2001 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Vedrørende forespørgsel angående gebyrer ved ekstraordinær indfrielse.

I det følgende vil jeg gøre mit bedste for at besvare Deres spørgsmål.

Hvorfor ... (realkreditinstituttet) ... beregner gebyrer for både indfrielsestilbudet og for selve indfrielsesafregningen:

- *De to gebyrer afspejler at der er omkostninger forbundet med både udarbejdelsen af indfrielsestilbudet og indfrielsesafregningen. Nogle kunder vælger ikke at benytte sig af indfrielsestilbudet, hvorfor gebyrerne ikke er slået sammen i ét.*

Baggrunden for at gebyret for indfrielsesafregning er steget fra 200 kr. i 1997 til 750 kr. i 2001:

- *Prisstigningen på afregningsgebyret afspejler en gennemgående tendens i markedet. På grund af konkurrencesituationen har man i løbet af de sidste år blandt andet forsøgt at omfordele fra stiftelsesomkostninger til omkostninger ved ekstraordinær indfrielse. Nogle gebyrer er altså faldet i den pågældende periode, mens andre er steget. Samlet set kommer omfordelingen af gebyrerne flertallet af kunder til gode.*

Angående sammenligning af gebyrer for delindfrielse i 1997 og for indfrielse i 2001:

- *Der er ikke nævneværdige omkostningsmæssige forskelle forbundet med en delindfrielse med efterfølgende tinglysning og en fuld indfrielse med efterfølgende aflysning. Det er i princippet samme ydelse. De har modtaget begge gange. Derfor mener vi, at arbejdsbyrderne og gebyrets størrelse er i god overensstemmelse i de to tilfælde. Det kan ydermere nævnes, at en delindfrielse i dag også koster 750 kr. . .*

Hvis der er yderligere spørgsmål, er De velkommen til at kontakte mig på ...”

Klageren meddelte den 16. august 2001 realkreditinstituttet, at han fortsat ikke mente, at det var den samme ydelse, han havde modtaget henholdsvis ved delindfrielsen i 1999 og restindfrielse i 2001. Klageren henviste til, at realkreditinstituttet ved restindfrielsen ikke havde forestået tinglysningsekspeditionen, idet pantebrevet blev tilsendt klageren i kvitteret stand, hvorefter han selv fremsendte pantebrevet til aflysning. Yderligere mente klageren, at omfanget af ekspeditionen – selv om den indbefattede aflysningsekspeditionen – ikke kunne berettige til et gebyr i den størrelse, som var krævet af instituttet. Med hensyn til realkreditinstituttets forklaring om, at der var sket en omfordeling af gebyrerne som følge af en ændring i konkurrencesituationen, bemærkede klageren, at han havde konstateret, at ekspeditionsgebyret ved låneoptagelse ikke havde ændret sig siden 1997. Klageren oplyste, at han ville forelægge spørgsmålet om størrelsen af indfrielsesgebyret for Forbrugerombudsmanden med henblik på dennes vurdering af, hvorvidt gebyret kunne anses for at være af en rimelig størrelse, jf. kreditaftalelovens § 22.

Klageren henvendte sig den 19. august 2001 til Forbrugerombudsmanden med anmodning om, at denne vurderede, hvorvidt gebyret for indfrielse kunne anses for rimeligt.

Af Forbrugerombudsmandens svar af 2. november 2001 til klageren fremgik det blandt andet, at Forbrugerombudsmanden efter reglerne i markedsføringsloven ikke har mulighed for at tage stilling til konkrete tvister mellem en forbruger og en erhvervsdrivende, men alene kunne tage principielle spørgsmål og problemer op til behandling og vurdere disse i lyset af god markedsføringsskik efter markedsføringslovens § 1. Med hensyn til god markedsføringsskik ved førtidig indfrielse af lån og kreditter i forhold til pengeinstitutter henviste Forbrugerombudsmanden til sit brev af 21. august 2001, hvoraf det fremgår, at Forbrugerombudsmanden finder, at der ikke bør opkræves gebyrer i disse situationer, jf. principperne i kreditaftalelovens §§ 26-27. Forbrugerombudsmanden henviste endvidere til, at en konkret vurdering af spørgsmålet kunne forelægges for Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle nedsætte indfrielsesgebyret til et rimeligt niveau i størrelsesordenen 200–250 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Til brug for sagens behandling blev der indhentet prisoversigter for den relevante periode, som viste, hvornår indfrielsesgebyrerne var indført, og disses beløbsmæssige udvikling.

På foranledning af Nævnet afgav realkreditinstituttet en redegørelse for baggrunden for indførelsen og forhøjelserne af indfrielsesgebyrerne, herunder for den arbejdsindsats, som begrundet disse.

Flertallet i Nævnet henviste til, at alle beregninger af indfrielsesbeløb, herunder beregning af gebyrer, renter og bidrag i forbindelse med en indfrielse ifølge pantebrevet foretages af realkreditinstituttet med bindende virkning for debitor, og at lignende bestemmelser om instituttets adgang til at fastsætte gebyrer findes i instituttets vedtægter og regulativer m.v. En sådan adgang for en kontraktspart til ensidigt at ændre vilkårene i et løbende kontraktsforhold måtte ifølge flertallet undergives en rimelighedscensur.

Ved vurderingen af rimeligheden af et indfrielsesgebyrs størrelse skulle der efter flertallets opfattelse tages udgangspunkt i, at det måtte dække det arbejde, der var forbundet med indfrielsesekspeditionen. Der måtte anlægges en overordnet gennemsnitsbetragtning, ligesom det måtte tillægges betydning, hvilke gebyrstørrelser der var sædvanlige på området.

Flertallet henviste til, at gebyret for indfrielsesafregning ved låneforholdets begyndelse var 200 kr. Gebyret blev den 1. februar 2001 forhøjet til 500 kr. og den 1. juli 2001 til 750 kr. Realkreditinstituttet havde efter flertallets opfattelse ikke på overbevisende måde redegjort for rimeligheden i, at indfrielsesgebyret, der i en længere årrække havde været 200 kr., var steget til 500 kr. pr. 1. februar 2001, og igen efter 5 måneder var steget fra 500 kr. til 750 kr. Den seneste stigning, der var på 50 pct., var også 50 pct. højere end det gebyr, der på indfrielsestidspunktet var det sædvanlige på realkreditområdet.

Flertallet fandt på den baggrund, at gebyrstørrelsen på 750 kr. var urimelig høj, og stemte for, at indfrielsesgebyret blev nedsat til 500 kr., som var det sædvanlige indfrielsesgebyr på indfrielsestidspunktet, jf. princippet i aftalelovens § 36.

Mindretallet fandt, at indfrielsesgebyret på 750 kr. var rimeligt under hensyntagen til det arbejde, der gennemsnitligt er forbundet med en indfrielsesekspedition. Mindretallet fandt derfor ikke, at der, som den konkrete sag var oplyst, var noget juridisk grundlag – hverken ud fra principperne i aftalelovens § 36 eller på andet grundlag – for at nedsætte indfrielsesgebyret. Det var i øvrigt mindretallets opfattelse, at der ikke generelt kunne stilles krav om, at et realkreditinstitut – for at et gebyr kunne anerkendes - fremlagde dokumentation for, at gebyret kun netop giver omkostningsdækning. Mindretallet stemte på den baggrund for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev som følge heraf tilpligtet at tilbagebetale klageren 250 kr.

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 5. oktober 2001 et lånetilbud til klageren. Af lånetilbudet fremgik det, at et indestående lån på 194.895 kr. skulle rykke for det nye lån. Det fremgik endvidere af lånetilbudet, at realkreditinstituttet kunne tilbyde en tinglysningsservice, hvorefter realkreditinstituttet sørgede for tinglysning af pantebrevet for det nye lån samt for indfrielse eller rykning af indestående prioriteter.

20201005
ekspeditionstid
låneudbetaling

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. maj 2002

Lånetilbudet var vedlagt blandt andet instituttets LånGuide, som ifølge lånetilbudet udgjorde en del af dette. Af LånGuiden fremgik det blandt andet, at tinglysningservice er et tilbud fra realkreditinstituttet om, at instituttet sørger for tinglysning af pantebrev og alt andet papirarbejde, herunder eksempelvis for at anmode efterstående panthavere om rykningstilsagn. Det fremgik endvidere, at det nye lån normalt vil blive udbetalt meget hurtigt, når realkreditinstituttet håndterer sagen. Af LånGuidens prisoversigt fremgik det, at gebyret for TinglysningsService, inklusive to eller flere indfrielse/rykninger, androg 1.800 kr.

Klageren fremsendte den 29. oktober 2001 følgende skrivelse til realkreditinstituttet:

"...Omlægning af lån/tinglysningservice

Kære ... (indklagede)...

Jeg vedlægger 2 stk. pantebreve samt aftale om tinglysningservice (underskrevet) og beder jer forberede lånet MEN AFVENTE UDBETALING AF DET NYE LÅN TIL JEG SÆRSKILT GIVER JEG BESKED HEROM, jeg har dags dato faxet opsigelse af tidligere lån til jer..."

Af den vedlagte og af klageren underskrevne "Aftale om TinglysningsService" fremgik det, at tinglysnings servicen omfattede udbetaling af det nye lån, indfrielse af det indestående lån til realkreditinstituttet samt tilbagerykning af lånet på 194.895 kr. Klageren havde i afsnittet "Udbetaling af nyt lån" afkrydset for, at hun ønskede lånet udbetalt "Til dagskurs, når jeg/vi særskilt giver ...(realkreditinstituttet)... besked herom".

Efter det oplyste anmodede realkreditinstituttet den 6. november 2001 den private panthaver om rykningsaccept.

Lånet blev udbetalt den 20. november 2001 til kursen pr. 16. november 2001 på 99,41. Ved indfrielsen af det gamle lån betalte klageren differencerente på 7.483 kr. for perioden 20. november 2001 til 1. januar 2002.

Den 27. november 2001 henvendte klageren sig til realkreditinstituttets administrerende direktør, idet hun var utilfreds med forløbet af låneudbetalingen. Klageren anførte blandt andet, at hun havde været i kontakt med realkreditinstituttet fredag den 9. november for at få udbetalt det nye lån, hvilket ifølge instituttets medarbejder ikke kunne lade sig gøre, fordi man ikke havde modtaget rykningstilsagn fra den efterstående panthaver. Klageren blev under samtalen tilbudt at kurssikre, hvilket hun imidlertid ikke var interesseret i. Hun ønskede at gennemføre låneomlægningen straks. Da klagerens anmodning om udbetaling ikke kunne imødekommes på grund af de manglende informationer fra den efterstående panthaver, bad hun indtrængende realkreditinstituttets medarbejder om at rykke panthaveren omgående og vende tilbage telefonisk, hvilket ikke skete. Da klageren torsdag den 15. november 2001 endnu intet havde hørt, ringede hun igen til realkreditinstituttet og fik det svar, at man stadig ikke havde modtaget rykningstilsagn fra den efterstående panthaver. Ved klagerens efterfølgende henvendelse til panthaveren fik hun oplyst, at rykningstilsagnet var sendt med anbefalet post onsdag den 7. november. Efter at klageren havde faxet kopi til realkreditinstituttet af panthaverens skrivelse, kunne lånet udbetales til kursen "alle handler" fredag den 16. november 2001 på 99,41. Da mandag den

12. november 2001 var første arbejdsdag efter klagerens henvendelse fredag den 9. november 2001 til realkreditinstituttet, og da realkreditinstituttet på det tidspunkt havde modtaget rykningstilsagn fra den efterstående pantkøber, kunne lånet have været udbetalt til kursen "alle handler" den dag på 100,03. Klageren krævede derfor, at realkreditinstituttet erstattede hende forskellen mellem udbetaling til kurs 99,41 og kurs 100,03, modregnet 5 dages differencerente på det gamle lån.

Realkreditinstituttets områdedirektør beklagede i skrivelse af 7. december 2001, at instituttet ved klagerens henvendelser den 9. og den 16. november 2001 ikke kunne se, at den omtalte rykningsaccept allerede var modtaget. Da det imidlertid af instituttets notater vedrørende klagerens henvendelse den 9. november 2001 fremgik, at klageren selv ville vende tilbage, når hun ønskede lånet udbetalt, afviste realkreditinstituttet at imødekomme klagerens ønske om kursgodtgørelse. Realkreditinstituttets områdedirektør gentog i brev af den 10. december 2001 afvisningen af kursgodtgørelse og gav samtidig klagevejledning.

Samme dag sendte klageren en e-mail til realkreditinstituttet, hvori hun understregede, at hun ikke besluttede at vente med udbetalingen i telefonsamtalen den 9. november 2001, men derimod afviste et tilbud om kurssikring, og at hun derfor ville føre sagen videre i Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at yde hende en erstatning, der svarede til forskellen mellem udbetaling af det nye lån til kurs 100,03 pr. den 12. november 2001 og udbetalingskursen på 99,41 pr. den 16. november 2001 – med tillæg af rente fra den 13. november 2001, og indtil betaling sker. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, uanset det oplyste om travlheden i perioden med låneomlægninger m.v., at det måtte anses for en ansvarspådragende fejl, at realkreditinstituttet ved klagerens henvendelse den 9. november 2001 i strid med de faktiske forhold oplyste, at rykningsaccepten ikke var modtaget. Nævnet lagde efter oplysningerne i sagen til grund, at låneudbetalingen ville være blevet igangsat i hvert fald mandag den 12. november 2001 med kursfastsættelse den 13. november 2001, hvis den nævnte fejl ikke var blevet begået af realkreditinstituttet. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at yde klageren en erstatning, der svarede til forskellen mellem udbetaling af det nye lån til kurs 99,92 pr. den 13. november 2001 og udbetalingskursen på 99,41 pr. den 16. november 2001 med fradrag af den besparede differencerente på det gamle lån i perioden fra den 15. til den 20. november 2001.

20201011 kursfastsættelse ved refinansiering af kortrentelån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. oktober 2002

Klageren optog den 5. november 2001 et kortrentelån af typen "F1" på nominelt 1.157.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Af låneafregningen fremgik det blandt andet, at hele lånets kontantrestgæld skulle refinansieres hvert år pr. 31. december, og at realkreditinstituttet forud for hvert refinansieringstidspunkt ville fremsende en meddelelse til debitor, dog ikke forud for refinansieringen pr. 31. december 2001. Det fremgik endvidere, at klageren ved at indgå en fastkursaftale med realkreditinstituttet kunne fastlåse vilkårene for lånets førstkommande refinansiering, at fastkursaftalen ville være gebyrfri, og at klageren skulle henvende sig til realkreditinstituttet senest den 30. november 2001, såfremt han ønskede en fastkursaftale. Endelig fremgik det, at klageren ved refinansiering alterna-

ti tv kunne vælge mellem kursfastsættelse ved auktionskurs eller ved gennemsnitskurs, såfremt han ikke ønskede at indgå fastkursaftale, og at der ville ske refinansiering til auktionskurs, såfremt klageren ikke foretog sig noget.

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. november 2001 efter anmodning fra klageren et refinansieringstilbud på et kortrentelån af typen "F5". Af refinansieringstilbudet fremgik det blandt andet, at refinansieringen kunne gennemføres på nye vilkår, når realkreditinstituttet senest den 30. november 2001 havde modtaget underskrevet Accept af refinansieringstilbud, at vilkårene for førstkommende refinansiering herefter ikke kunne ændres, at refinansieringen kun kunne ske i fondskoder, der var åbne for udbetaling ved auktionen, der blev afholdt i sidste halvdel af december 2001, at realkreditinstituttet fastsatte hvilke obligationer, der skulle ligge til grund for refinansieringen, samt at klageren ved at indgå en fastkursaftale med realkreditinstituttet kunne fastlåse vilkårene for lånets refinansiering.

Klageren og hans ægtefælle underskrev den 26. november 2001 en accept af refinansieringstilbudet af 19. november 2001.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle stille ham, som om han havde indgået en fastkursaftale den 26. november 2001 på det refinansierede kortrentelån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet fremlagde i sagen et internt nyhedsbrev, hvoraf det fremgik, at auktionen over tilpasningsobligationerne ville finde sted den 18. december 2001.

Klagerens pengeinstitut afgav den 13. marts 2002 følgende redegørelse til Realkreditankenævnet:

"...Undertegnede er af... (klageren og hans ægtefælle)... blevet bedt om at give en beskrivelse af sagsforløbet, i forbindelse med deres refinansiering i ... (realkreditinstituttet)..."

Sagen starter med et møde her i banken d. 26.11.01 kl. 11.00, mødet er aftalt med henblik på at diskutere refinansieringen af deres ... (realkreditinstitut)... lån. Herunder om parret skal vælge at ændre refinansieringsprofil.

Da parret er noget i tvivl om datoen for rentefastsættelsen, vælger vi at ringe til ... (medarbejder 1)... Under samtalen oplyser ... (medarbejder 1)... at renten fastsættes som et gennemsnit af de første fem børsdage i december. Undertegnede er overrasket over svaret, da det står i refinansieringstilbuddet at auktionen vil være i sidste halvdel af december. For at bekræfte oplysningen, samt for at oplyse datoen for ... (klageren og hans ægtefælle)... , gentages svaret af undertegnede i telefonen i ... (medarbejder 1's)... påhør, og svaret bekræftes.

Kunderne vælger på det foreliggende grundlag ikke at kurssikre, da rentefastsættelsen efter deres opfattelse sker i et marked med faldende renter og indenfor en meget kort tidshorizont.

Under mødet bliver det på baggrund af ovennævnte, samt nogle beregninger foretaget af ... (medarbejder 1)... , besluttet at ændre refinansieringsprofilen til et tilpasningslån af typen F5. Efterfølgende bliver accept af refinansieringstilbud fremsendt til ... (realkreditinstituttet)..."

D. 12. december bliver undertegnede kontaktet af ... (klageren)... , med henblik på at få renten oplyst for den kommende refinansieringsperiode. Da undertegnede ikke har hørt fra ... (realkreditinstituttet)... , kontaktes de telefonisk, hvor ... (realkreditinstituttet)... oplyser at rentefastsættelsen på lånet afhænger af auktionen d. 18.12.01. Svaret videregives til ... (klageren og hans ægtefælle)... d. 13.12.01..."

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttets medarbejder den 26. november 2001 – i strid med det skriftlige lånetilbudsmateriale – skulle have oplyst, at auktionen over tilpasningsobligationerne ville finde sted i begyndelsen af december måned. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det havde været nærliggende for den pengeinstitutmedarbejder, der angiveligt undrede sig over oplysningen om auktionens afholdelse i begyndelsen af december måned, at have bekræftet denne oplysning skriftligt.

Nævnet kunne under hensyn til det anførte ikke give klageren medhold i klagen, og frifandt realkreditinstituttet.

**20201012
lånetilsagn
efterstående
panthavers afvisning
af tilbagerykning**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. maj 2002

Klagerne ejede en ejendom, hvori der indestod et lån på 593.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut samt et ejerpantebrev på 245.000 kr., som var givet i håndpant til klagerens pengeinstitut for deres engagement med pengeinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 13. november 2001 et lånetilbud til klagerne vedrørende et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 205.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at lånet skulle have 2. prioritet efter lånet på 593.000 kr., at lånet kunne udbetales, når nogle nærmere angivne byggearbejder var færdigmeldt, og at der ikke var taget højde for eventuel indfrielse af lån.

Klagerne underskrev den 14. november 2001 henholdsvis pantebrev og tinglysningsaftale vedrørende et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 210.000 kr. I henhold til pantebrevet skulle det nye lån have oprykkende panteret efter lånet på 593.000 kr. Af tinglysningsaftalen fremgik det blandt andet, at realkreditinstituttet af det nye låns provenu skulle indfri et lån med en restgæld pr. 18. september 2001 på 69.585 kr. til klagerens pengeinstitut. Det fremgik yderligere, at ejerpantebrevet på 245.000 kr. forudsattes at rykke for det nye lån, og at realkreditinstituttet var bemyndiget til på klagerens vegne at indhente samtykke hos rettighedshaverne i ejendommen. Endelig fremgik det, at klagerne forpligtede sig til at betale de med sagen forbundne gebyrer og omkostninger, uanset at denne ikke kunne gennemføres, hvis det skyldtes forhold, der ikke kunne tilregnes realkreditinstituttet.

Ligeledes den 14. november 2001 underskrev klagerne en allonge til ejerpantebrevet, i henhold til hvilken ejerpantebrevet fremover skulle respektere henholdsvis lånet på 593.000 kr. samt det nye lån på 210.000 kr. til realkreditinstituttet.

Klagerens pengeinstitut returnerede den 20. november 2001 den af realkreditinstituttet fremsendte check på 69.585 kr. med henvisning til, at pengeinstituttet ikke kunne bevilge respekt af det nye 5 pct. obligationslån på 210.000 kr., uden at det fulde låneprovenu blev afviklet på gælden til pengeinstituttet.

Klagerens advokat henvendte sig den 28. december 2001 til realkreditinstituttet, idet instituttet havde afvist at udbetale låneprovenuet. Klagerens advokat oplyste, at klagerne efter at have fået lånetilsagn fra realkreditinstituttet havde optaget lån til køb og isættelse af nye vinduer i ejendommen. Advokaten henviste til, at realkreditinstituttet i forbindelse med behandlingen af sagen havde fået udleveret oplysninger om engagementet til pengeinstituttet inden for rammerne af ejerpantebrevet, og at

klagerne havde underskrevet blandt andet allonge til ejerpantebrevet på instituttets kontor. Først på møde med klagerne den 14. november havde realkreditinstituttet oplyst, at pengeinstituttet skulle rykke i prioritet, hvilket ifølge realkreditinstituttet blot var en "ren formalitet". Låneaftalen blev herefter indgået. Efterfølgende viste det ifølge advokaten sig, at realkreditinstituttet ikke havde haft kontakt til pengeinstituttet. Alligevel havde realkreditinstituttet indgået låneaftalen og havde i øvrigt oplyst til klagerne, at de blot kunne bestille de omhandlede vinduer. Realkreditinstituttet havde imidlertid ikke over for klagerne fremhævet, at lånetilsagn var betinget af rykningstilsagn, og klagerne havde indrettet sig i tillid til realkreditinstituttets tilsagn og den underskrevne aftale om kredit. Det var advokatens opfattelse, at realkreditinstituttet under de givne omstændigheder måtte bære risikoen for, at rykningstilsagn kunne indrømmes, og ellers tåle dårligere prioritet, hvorfor instituttet på det foreliggende grundlag måtte udbetale lånet i overensstemmelse med de vilkår, som var fremsat i lånetilbudet og accepteret af klagerne.

I brev af 15. januar 2002 til klagernes advokat redegjorde realkreditinstituttet for, hvorfor betingelserne for udbetaling af lånet til klagerne ikke forelå. Realkreditinstituttet henviste til, at det af lånetilbudet fremgik, at det var en utvetydig betingelse, at pantebrevet på 205.000 kr. fik 2. prioritet, hvilket også fremgik af pantebrevet. Det fremgik endvidere af tinglysningsaftalen, at det var en klar forudsætning, at efterstående panthavere skulle rykke, hvilket klagerne også mundtligt den 14. november 2001 blev gjort opmærksomme på. Realkreditinstituttet afviste at have oplyst, at rykningen var en ren formalitet, men derimod at rykning sædvanligvis ikke er noget problem, når lånet skal bruges til forbedringer af ejendommen. Realkreditinstituttet havde på den baggrund ikke på forhånd indhentet rykningstilsagn, og det efterfølgende afslag havde været ganske overraskende og uventet. Da klagerne pengeinstitut havde afslået at rykke for tillægslånet, kunne den forudsatte prioritet ikke opnås, og lånet dermed ikke udbetales. Klagerne havde i øvrigt fået telefonisk besked om det manglende rykningstilsagn allerede den 20. november 2001 og havde således haft al anledning til at afbestille vinduerne. Realkreditinstituttet fastslog, at klagerne således ikke havde krav på at få tillægslånet udbetalt, men "alene" at lånet blev indfriet og lånesagen afsluttet uden omkostninger for klagerne. Realkreditinstituttet opgjorde omkostningerne til henholdsvis lånesagsgebyr på 1.000 kr., kurtage på 292 kr., gebyr for tinglysningsaftale på 2.100 kr., garantiprovision på 500 kr. og gebyr for tingbogsattest på 175 kr. Disse omkostninger blev frafaldet af instituttet.

Klagerne advokat fastholdt ved brev af 21. januar 2002 til realkreditinstituttet, at klagerne ikke havde kunnet have anden forventning, end at låneaftalen var faldet på plads. Når låneforløbet var nået så langt, som det var tilfældet, og der var udfærdiget tinglysningsaftale samt givet meddelelse til klagerne om, at de kunne bestille de omhandlede vinduer, måtte klagerne ifølge advokaten kunne henholde sig til realkreditinstituttets lånetilsagn. Advokaten forbeholdt erstatningskrav for klagerne tab ved instituttets rådgivning og sagsbehandling.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde dem et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 210.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af lånetilbudet og tinglysningsaftalen fremgik, at det var en forudsætning for realkreditinstituttets lån, at ejerpantebrevet rykkede for dette lån.

Nævnet fandt det mod realkreditinstituttets benægtelse ikke godtgjort, at instituttet over for klagerne skulle have givet udtryk for, at ejerpantebrevets tilbagecrykning var en ren formalitet. Nævnet fandt heller ikke, at realkreditinstituttet på anden måde over for klagerne havde forpligtet sig til at udbetale lånet med respekt af ejerpantebrevet.

Et realkreditinstitut, der under omstændigheder som i denne sag gennemfører låneudbetalingen uden at sikre sig, at efterstående panthavere vil rykke, afskæres efter Nævnets praksis fra at kræve omkostninger i forbindelse med lånets etablering og efterfølgende indfrielse. Realkreditinstituttet havde allerede frafaldet disse omkostninger over for klagerens advokat, og Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

20202015
rådgivning om
kortrentelån
refinansieringstidspunkter

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 27. maj

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

Realkreditinstituttet fremsendte den 7. november 2001 et lånetilbud til klageren vedrørende et 10-årigt tilpasningslån med rentetilpasning hvert 5. år (F5) på 342.000 kr. I henhold til lånetilbudet forudsattes det ene af de indestående lån indfriet. Af lånetilbudet fremgik det, at hele lånets kontantrestgæld skulle refinansieres hvert 5. år pr. 31. december, og at refinansieringen ville ske til gældende kurser og ville medføre en ændring af lånets rente og obligationsrestgæld. Det fremgik endvidere, at realkreditinstituttet forud for hvert refinansieringstidspunkt ville fremsende en meddelelse til debitor. Endelig fremgik det, at der ved udbetaling i andre måneder end december ville ske refinansiering første gang i 4. kalenderår efter udbetalingsåret, mens der ved udbetaling i december ville ske refinansiering første gang i det 5. kalenderår efter udbetalingsåret. Under punktet "Lånets betalinger" fremgik tillige følgende:

Lånet vil være tilbagebetalt efter 10 år svarende til 37 terminer.

<i>Termin</i>	<i>Rente og bidrag i kr.</i>	<i>Afdrag i kr.</i>	<i>Ydelse i kr. før skat</i>	<i>Ydelse i kr. efter skat</i>	<i>Kontantrest- gæld i kr.</i>
11.12.2001	2.433	4.477	6.910	6.100	337.523
...					
11.12.2005	2.581	9.060	11.642	10.783	203.910
Refinansiering					
11.03.2006					
...	2.552	9.126	11.678	10.829	194.784

Klageren underskrev den 12. november 2001 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, hvoraf det blandt andet fremgik, at klageren inden underskrivelsen af pantebrevet og tinglysningsaftalen var blevet rådgivet omkring det forventede tidsmæssige forløb i sagen, forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse samt vilkårene og betingelserne for lånetilbudet og udbetalingen af det tilbudte lån.

Klageren indgik ligeledes den 12. november 2001 en fastkursaftale med realkreditinstituttet, i henhold til hvilken tilpasningslånet skulle udbetales den 14. november 2001. Af fastkursaftalen fremgår blandt andet følgende:

"...Fastkursaftalen er indgået den 12. november 2001 kl. 10:37 på følgende vilkår:							
Afdeling	Obligations- rente i pct.	Årgang	Fonds- kode	Obligations- hovedstol i kr.	...(Realkredit- instituttets)... købskurs på aftaletidspunkt	Aftalt kurs	Kursværdi i kr.
90	4	2002	...	4.153,31	100,0000	99,9000	4.149,16
90	4	2003	...	32.121,58	100,4500	100,3500	32.234,01
90	4	2004	...	33.406,44	100,3000	100,2000	33.473,25
90	4	2005	...	34.742,70	99,7500	99,6500	34.621,10
90	4	2006	...	240.285,78	98,9500	98,8500	237.522,49
Kursværdi i alt							342.000,01
Vægtet kurs							99,2139

Realkreditinstituttet fremsendte den 13. november 2001 en udbetalingsmeddelelse til klageren, hvoraf det fremgik, at første refinansiering ville ske pr. 31. december 2005.

Klageren rettede efterfølgende henvendelse til realkreditinstituttet, idet han var utilfreds med tidspunktet for den første refinansiering.

Realkreditinstituttet afviste den 1. februar 2002 at afholde omkostningerne ved en eventuel ændring i det fastlagte tidspunkt for refinansiering af lånet. Realkreditinstituttet henviste til, at det af såvel lånetilbud og fastkursaftale m.v. som af instituttets rådgivning af klageren var fremgået, hvordan tidspunktet for første refinansiering fastlægges.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle holde ham skadesløs, såfremt refinansieringen efter 4 år (ved udgangen af år 2005) skulle føre til et tab for ham. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det direkte af realkreditinstituttets lånetilbud fremgik, at refinansieringstidspunktet (efter 4 eller 5 år) afhang af, hvilken måned udbetalingen fandt sted. Også af andre steder i lånetilbudet (de oplyste fondskoder og amortisationsforløbet) kunne dette udledes. Herefter, og da Nævnet ikke fandt det bevist, at realkreditinstituttets medarbejder ved sin mundtlige rådgivning havde givet oplysninger i strid med det skriftlige materiale, frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

I klagerens ejendom indestod blandt andet et lån til det indklagede realkreditinstitut. Efter telefonisk henvendelse fra klageren fremsendte realkreditinstituttet den 5. december 2001 en beregning af låneomlægning samt fastkursaftaler til klageren. Af følgebrevet fremgik det, at det var aftalt, at der skulle ske låneomlægning, at der var indgået fastkursaftaler både på udbetalingen af det nye lån og indfrielsen af det gamle lån, og at det var aftalt, at realkreditinstituttet skulle udføre det praktiske omkring tinglysningen af pantebrevet for det nye lån.

Omlægningsberegning indeholdt blandt andet et budget for låneomlægningen. Heri indgik det gamle lån med et indfrielsesbeløb på 1.014.190 kr. og indfrielsesomkostninger på 2.021 kr. – i alt 1.016.211 kr. Endvidere indeholdt budgettet blandt andet omkostninger på 2.000 kr. for tinglysningservice og 1.400 kr. til tinglysningsafgift. Provenuet var beregnet til 2.676 kr. Af omlægningsberegningen fremgår endvidere følgende:

20202018 underskud ved låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. oktober 2002

"...Provenuet på Deres nye lån er 2.676 DKK større end udgiften til indfrielse og omkostninger til det nye lån. Beløbet kan De bruge til at dække eventuelle omkostninger til pengeinstitut, revisor, advokat eller efterstående panthavere..."

Af fastkursaftalen på indfrielsen af det gamle lån fremgik et indfrielsesbeløb på 1.014.190 kr., kuponrente og bidrag på 3.003 kr. og kurtage og indfrielsesgebyr på 2.021 kr. – i alt 1.019.214 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 7. december et lånetilbud til klageren vedrørende det nye lån. I lånetilbudet var der anført en samlet udgift til indfrielse af det gamle lån på 1.016.211 og en kursværdi af dette på 1.014.190 kr. Det anslåede provenu efter indfrielse m.v. var anført til 4.852 kr. Ifølge lånetilbudet var der i budgettet blandt andet indregnet omkostninger på 1.400 kr. til tinglysningsafgift (men ikke gebyr til tinglysningsaftale), og det fremgik, at der måtte regnes med yderligere omkostninger, hvis der blev benyttet andre rådgivere, for eksempel pengeinstitut, revisor, advokat eller ejendomsmægler. Endelig var det anført, at terminsydelser ikke var taget med i beregningerne og derfor skulle betales, indtil lånet blev indfriet.

Efter det oplyste indgik klageren herefter en "Aftale om prioritering og tinglysning" med realkreditinstituttet, hvoraf det blandt andet fremgik, at realkreditinstituttet skulle sørge for rykning af et indestående ejerpantebrev, at gebyret for tinglysningservice udgjorde 2.000 kr., og at klageren forinden underskrivelsen af aftalen var blevet gjort bekendt med de med sagen forbundne gebyrer og øvrige omkostninger.

Låneomlægningen blev gennemført den 17. januar 2002 i overensstemmelse med fastkursaftalerne. Af låneafregning af 15. januar 2002 fremgik det, at der efter afholdelse af indfrielsesomkostninger på 1.019.214 kr., betaling af lånesagsgebyr og kurtage med 2.537 kr. var overført et overskud på 3.248 kr. til klagerens tinglysningskonto.

Af indfrielseskvitteringen fremgik det, at der i indfrielsesbeløbet på 1.019.214 kr. var indeholdt kuponrente og bidrag på i alt 3.003 kr. og indfrielsesgebyr på 500 kr.

Låneafregningen var vedlagt et kontoudtog vedrørende tinglysningskontoen, hvoraf det fremgik, at der over denne var afholdt fast tinglysningsafgift på 1.400 kr.

Af de samlede posteringer på tinglysningskontoen fremgår det, at der via denne blev afholdt udgifter til rykning af ejerpantebrev på i alt 2.150 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 16. januar en skrivelse til klageren, hvoraf fremgik, at der ved udbetalingen af det nye lån var opstået et underskud på 2.484 kr., som instituttet bad klageren om at indbetale hurtigst muligt på et medsendt giroopkrævning.

Klageren returnerede den 17. januar 2002 giroopkrævningen til realkreditinstituttet. Klageren henviste til, at der ifølge lånetilbudet skulle fremkomme et provenu på 2.676 kr. i hans favør, og at alle omkostninger i forbindelse med optagelse af det nye lån samt indfrielse af det gamle var medtaget i lånetilbudet, bortset fra kuponrente fra den 1. januar 2002 til den 16. januar 2002. Klageren henviste endvidere til, at det nu pludselig af indfrielseskvitteringen fremgik, at indfrielsen kostede 1.019.214,57 kr. mod de i lånetilbudet anførte 1.016.211 kr. Klageren ville ikke acceptere, at han skulle betale et beløb i realkreditinstituttets favør, fordi instituttet havde glemt at oplyse om

kuponrenter og kurstage. Klageren understregede, at han fra starten af låneomlægningen havde gjort det helt klart, at han ville være 100 pct. sikker på, hvad låneomlægningen kom til at koste, hvorfor han indgik fastkursaftaler på lånene. Derfor ville klageren ikke indbetale beløbet på 2.484 kr. uden at få en særdeles god og juridisk bindende forklaring.

Realkreditinstituttet redegjorde den 28. januar 2001 over for klageren for resultatet af låneomlægningen. Realkreditinstituttet forklarede, at kuponrente og bidrag på i alt 3.003 kr. dækkede ydelsen fra den 1. januar 2002 til den 16. januar 2002 på det indfrie lån, og at klageren skulle have betalt ydelse på lånet den 31. januar 2002, bestående af afdrag, rente og bidrag, hvis ikke lånet var blevet indfriet. Ved indfrielse af lån midt i en periode var afdraget inkluderet i obligationsrestgælden, hvorfor der alene var betalt renter og bidrag for perioden. Realkreditinstituttet henviste i øvrigt til, at beløbet, såfremt klageren havde en budgetkonto, ville stå der.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet skulle gennemføre låneomlægningen med det i lånetilbudet anførte overskud på 4.852 kr., subsidiært at instituttet var uberettiget til at kræve yderligere beløb indbetalt af ham. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at han havde bedt om et fast tilbud, hvor alle udgifter på forhånd var kendte, og at han ville have bedt om et større lån, hvis realkreditinstituttet havde oplyst ham om betaling af kuponrente ved indfrielse, idet han så ikke havde skullet afholde omkostningerne af egen lomme.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at det var uheldigt, at oplysningerne om omkostninger, indfrielsesbeløb, overskydende provenu m.v. varierede i låneomlægningsberegningen, lånetilbudet og fastkursaftalen.

Klageren havde forklaret, at han i forbindelse med låneomlægningen ønskede en 0-løsning. Nævnet fandt, at klageren havde opnået en sådan løsning. De omkostninger, der var forbundet med låneomlægningen, havde ikke medført et underskud ved denne. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at klageren ikke med rette havde kunnet forvente, at terminsydelsen på det gamle lån indtil dets indfrielse den 17. januar 2002 var medtaget i de sammenligningsberegninger, der skulle illustrere, om en låneomlægning kunne anses for fordelagtig for klageren. Som følge af det anførte frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

20203029 kurssikring rådgiveransvar

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. oktober 2002

Klageren opsagde den 31. oktober 2001 sit eksisterende lån til det indklagede realkreditinstitut til indfrielse, og realkreditinstituttet fremsendte samme dag dels bekræftelse på opsigelsen, dels et lånetilbud på henholdsvis et 5 pct. og et 6 pct. lån.

Den 26. november 2001 fremsendte realkreditinstituttet et nyt lånetilbud til klageren på et 30-årigt 5 pct. obligationslån med en hovedstol på 611.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at realkreditinstituttet på de fleste lån kunne tilbyde at fastlåse kursen på både udbetalingen af nye lån og indfrielse af gamle lån fra instituttet. Af lånets hovedtal fremgik det, at der efter indfrielse af det gamle lån og optagelse af det nye ville være et anslået provenu på 5.703 kr., samt at det beregnede provenu kunne blive mindre på grund af eksempelvis kursudsving, indfrielseskurser, påtegninger ved rykning af pantebrev, udbetaling af lån på garanti, og hvis der blev indgået fastkursaftale.

Sammen med lånetilbudet fremsendte realkreditinstituttet blandt andet "Blanket til fastkursaftale" og informationsfolderen "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, hvoraf det blandt andet fremgik, at klageren ved fastsættelse af kursen ved udbetaling kunne vælge mellem en fastkursaftale (strakshandel) eller udbetaling baseret på gennemsnitskurs (gennemsnitskurshandel). Fordele og ulemper ved de to udbetalingsmåder var ligeledes beskrevet.

Den 26. november 2001 underskrev klageren og hans ægtefælle en "Aftale om prioritering og tinglysning", i henhold til hvilken realkreditinstituttet skulle forestå låneomlægningen. Af aftalen fremgik det blandt andet, at det nye lån ville blive udbetalt hurtigst muligt, at fastkursaftale til enhver tid kunne indgås telefonisk, og at en sådan aftale efterfølgende ville blive bekræftet skriftligt af realkreditinstituttet. Ved sin underskrift på tinglysningsaftalen bekræftede klageren, at han forinden underskrivelsen af pantebrevet og tinglysningsaftalen var blevet gjort bekendt med mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt det lån, der skulle indfries.

Med henvisning til lånetilbudet af 26. november 2001 og telefonsamtaler samme dag bekræftede klageren den 19. december 2001 over for realkreditinstituttet sin accept, selv om der ville opstå et tab på ca. 6.000 kr. i forbindelse med låneomlægningen.

Låneomlægningen blev gennemført den 28. december 2001. Af låneafregningen fremgik det, at realkreditinstituttet havde afregnet det nye obligationslån ved salg af lånets obligationer til kurs 91,680, og at der efter indfrielse af det gamle lån og afholdelse af stiftelsesomkostninger var indsat et provenu på klagerens tinglysningskonto på 207 kr.

Realkreditinstituttet meddelte den 19. februar 2002 klageren, at der var opstået et underskud ved låneomlægningen på 6.401 kr., som klageren blev bedt om at indbetale snarest muligt. Brevet var vedlagt et skærmpoint, som viste omkostningerne ved lånesagen, herunder blandt andet tinglysningsafgifter vedrørende tilbagekøbing af lån og et gebyr på 2.000 kr. for tinglysningsaftalen.

Klageren rettede den 26. februar 2002 henvendelse til realkreditinstituttet, idet han var utilfreds med forløbet af låneomlægningen, der havde ført til et tab på 6.401 kr., svarende til lidt mere end den forventede besparelse efter skat. Klageren forklarede, at han den 31. oktober 2001 havde henvendt sig til realkreditinstituttet om muligheden for at omlægge lån. Klageren fik ved den lejlighed oplyst, at han kunne spare ca. 5.500 kr. efter skat ved en omlægning, men at det eksisterende lån i givet fald skulle opsiges med det samme, hvilket klageren herefter gjorde. Samtidig bad realkreditinstituttet klageren om at undersøge, om der var omprioriteringsklausuler på 3 private pantebreve i ejendommen. Det viste sig senere ikke at være tilfældet, og klageren blev da opmærksom på, at udgifterne til tilbagekøbing af de 3 private pantebreve og til gennemførelse af låneomlægningen ville komme til at æde besparelsen op for mindst det 1. år. Derfor ønskede han at annullere låneomlægningen. Realkreditinstituttet meddelte ham imidlertid, at det ikke var muligt, idet det gamle lån allerede var opsagt pr. 31. december 2001. Klageren afholdt den 26. november 2001 et nyt møde med realkreditinstituttet, hvorunder der blev udarbejdet et nyt lånetilbud, og klageren underskrev et nyt pantebrev. På forespørgsel fra realkreditinstituttets medarbejder vedrørende eventuel kurssikring foreslog klageren, at han gav endeligt svar, når ugen var gået. Klageren forklarede videre, at han mandag den 3. december 2001 telefonisk meddelte realkreditinstituttet, at han ønskede kurssikring. Kort før jul blev klageren kontaktet af realkreditinstituttet, som meddelte, at kurserne var gået i negativ retning,

og at klageren kunne forvente et tab på ca. 6.000 kr. Realkreditinstituttet afviste ved den lejlighed, at klageren havde kurssikret. Klageren kunne ikke forstå, hvorfor realkreditinstituttet ikke havde givet en bedre rådgivning, herunder hvorfor realkreditinstituttet ikke havde kontaktet ham tidligere, hvis instituttet mente, at han ikke havde kurssikret, eller ikke havde insisteret på et skriftligt svar på spørgsmålet om kurssikring på parternes møde den 26. november 2001. Klageren tilkendegav, at han på baggrund af det anførte forventede, at realkreditinstituttet frafaldt sit krav på indbetaling af 6.401 kr.

Realkreditinstituttet afviste den 6. marts 2002 at frafalde sit krav. Realkreditinstituttet henviste til, at der ikke var aftalt kurssikring af det nye lån, og at dette havde medført det angivne underskud på lånesagen.

Klageren fastholdt ved brev af 12. marts 2002 sin klage og indbragte sagen for Forbrugerklagenævnet, som den 20. marts 2002 oversendte sagen til Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle frafalde kravet på betaling af 6.401 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet ved mangelfuld rådgivning eller på anden måde havde tilsidesat sine forpligtelser over for klageren og frifandt derfor realkreditinstituttet.

20204032 kurssikring rådgiveransvar

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. oktober 2002

Klagerne havde i deres ejendom et 7 pct. obligationslån på oprindelig 1.463.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 3. november 2001 et lånetilbud til klagerne på et 30-årigt kortrentelån "F2". Lånetilbudet var beregnet ud fra en tilbudskurs på 100, svarende til en obligationshovedstol på 1.461.956 kr. og en årlig kontantlånsrente på 4,0275 pct. Af lånetilbudet fremgik det, at klagerne ved at indgå en fastkursaftale med realkreditinstituttet på det nye lån kunne fastlåse vilkårene for lånets udbetaling. I tilknytning til budgettet for låneomlægningen var det endvidere anført, at der kunne være yderligere omkostninger, der ikke var medtaget i budgettet, herunder hvis klagerne indgik fastkursaftale.

Klagerne indgik den 17. november 2001 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, i henhold til hvilken instituttet skulle forestå udbetalingen af det nye lån og indfrielsen af det indestående lån. Ifølge tinglysningsaftalen skulle det nye lån udbetales, når tinglyst pantebrev forelå. Det fremgik endvidere af tinglysningsaftalen, at klagerne var gjort bekendt med mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt det lån, der skulle indfries, og med vilkårene og betingelserne for lånetilbudet, udbetalingen af det nye lån og indfrielsen af det eksisterende lån.

Kortrentelånet blev udbetalt den 2. januar 2002 til kurs 99,1277, hvilket medførte en obligationshovedstol på 1.474.465,64 kr. og en kontantlånsrente på 4,4988 pct.

Klagerne kontaktede den 7. januar 2002 realkreditinstituttet, idet de var utilfredse med rådgivningen i forbindelse med låneomlægningen. Klagerne anførte blandt andet, at de den 2. november 2001 havde kontaktet realkreditinstituttet for at få

kurssikret det nye lån. Den medarbejder, de talte med, oplyste, at det kostede 1.500 kr., og at det i øvrigt ikke kunne betale sig. Da renten var stigende, kontaktede klagerne en uge senere på ny realkreditinstituttet telefonisk for at kurssikre. Igen fik klagerne at vide – nu af en anden medarbejder – at det ikke kunne betale sig, idet kursen var tæt på 100. Denne medarbejder oplyste i øvrigt, at det hed ”rentesikring”, og at det ikke var muligt at oplyse prisen på en rentesikring, men at en sådan var meget dyr og ville føre til, at klagerne mistede hele deres gevinst ved kortrentelånet. Da klagerne efter lånets udbetaling talte med endnu en medarbejder hos realkreditinstituttet, fik de at vide, at de kunne have kurssikret for en pris af 500 kr. Klagerne følte sig vildledte og skuffede. Klagerne ville ikke finde sig i, at de på grund af realkreditinstituttets forkerte rådgivning skulle betale mindst 0,5 pct. mere i rente af 1.462.000 kr. Klagerne krævede derfor at få godtgjort det opståede tab.

Realkreditinstituttet besvarede den 22. januar 2002 klagernes henvendelse. Realkreditinstituttet henviste til, at valg eller fravalg af kurssikring ved kortrentelån er en temperamentssag og en overvejelse af, hvor risikovillig man er. Realkreditinstituttet henviste til, at klagerne havde fravalgt en kurssikring, og at de dermed havde valgt at tage risikoen for den efterfølgende stigning i renteniveauet. Realkreditinstituttet understregede, at der på intet tidspunkt havde været noget til hinder for at kurssikre lånet. Realkreditinstituttet beklagede, at klagerne mange samtaler med realkreditinstituttets medarbejdere havde bibragt dem en usikkerhed ved valg af kurssikring, men henviste til, at valget havde været klagerne, og at det kunne derfor næppe udledes, at realkreditinstituttet havde tilføjet klagerne et tab. Realkreditinstituttet afviste derfor at yde klagerne en økonomisk kompensation.

Klagerne henvendte sig den 28. januar 2002 til realkreditinstituttets direktion. Klagerne anførte, at de ved gentagne henvendelser om kurssikring ikke havde kunnet nå igennem med deres budskab, men direkte var blevet afvist af realkreditinstituttet med påstand om, at det ikke kunne hverken lade sig gøre eller betale sig at kurssikre ved den type lån. Ligeledes havde klagerne modtaget flere divergerende oplysninger om udgifterne til kurssikring. Klagerne henviste til, at det måtte være realkreditinstituttets fornemmeste opgave at betjene kunderne på en seriøs og fagligt korrekt måde, uanset hvor travlt man måtte have på det pågældende tidspunkt. På det grundlag fandt klagerne det helt relevant, at realkreditinstituttet ydede dem en økonomisk kompensation svarende til de ca. 0,5 pct. af hovedstolen, som var det tab, medarbejdernes svigtende, og ved lov vedtagne, rådgiveransvar havde påført dem.

En af realkreditinstituttets direktører afviste den 15. februar 2002 klagerne krav om erstatning, idet han ikke fandt, at realkreditinstituttet havde begået ansvarspådragende fejl.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte dem den ekstraudgift, som de var blevet påført som følge af den manglende kurssikring. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Med den bevisførelse, der er mulig inden for rammerne af Realkreditankenævnets virksomhed, var det ikke muligt nærmere at fastlægge, hvilke oplysninger om kurssikring der var givet under telefonsamtalerne mellem klagerne og realkreditinstituttets medarbejdere. Nævnet havde derfor ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttets medarbejdere ved urigtig eller mangelfuld rådgivning havde handlet ansvarspådragende. Nævnet kunne derfor ikke give klagerne medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

20204033 bidragssats

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. oktober 2001

Klagerens pengeinstitut, som var samarbejdspartner til og låneformidler for det indklagede realkreditinstitut, fremsendte den 13. december 2001 en foreløbig låneorientering til klageren. Låneorienteringen vedrørte et tillægslån på 300.000 kr. hos realkreditinstituttet. Af låneorienteringen fremgik det, at denne var vejledende, og at der skulle foretages en endelig beregning, hvis klageren ønskede et lånetilbud. I låneoversigten var bidragsprocenten for det nye lån anført med på 0,30 pct.

Det låneformidlende pengeinstitut udarbejdede den 18. december 2001 et lånetilbud fra realkreditinstituttet til klageren på et kortrentelån på 315.000 kr. Det fremgik heraf, at bidraget for lånet var fastsat til 0,70 pct.

Klageren og hans ægtefælle underskrev 18. december 2001 pantebrev for det tilbudte lån, hvoraf det blandt andet fremgik, at bidraget blev beregnet som en procentdel af pantebrevets restgæld, og den for det aktuelle lån var fastsat til 0,70 pct. p.a.

Klageren og hans ægtefælle underskrev ligeledes den 18. december 2001 en tiltrædelseserklæring, hvori de bekræftede at have modtaget blandt andet realkreditinstituttets "Almindelige forretningsbetingelser".

Af realkreditinstituttets "Almindelige forretningsbetingelser" fremgik blandt andet følgende:

"...Under lånets afvikling betales et løbende bidrag til realkreditinstituttet. Bidraget beregnes som en procentdel af lånets restgæld og er indeholdt i terminsydelsen sammen med renter og afdrag. Bidragssatsen for det konkrete lån fremgår af lånetilbudet..."

Efter at have underskrevet pantebrev m.v. henvendte klageren sig til det låneformidlende pengeinstitut, idet der ikke var overensstemmelse imellem angivelserne af bidragsprocenten i den oprindelige låneorientering og i det endelige lånetilbud.

Klageren fremsendte den 28. februar 2002 et brev til det låneformidlende pengeinstitut. Klageren anførte, at det efter hans mening måtte være af stor vigtighed, at de kendte faktorer, herunder bidragssatsen, var korrekte i de låneorienteringer, man modtog, så man på den baggrund kunne vælge låntype. Derfor havde klageren besluttet at prøve sagen ved Realkreditankenævnet.

Det låneformidlende pengeinstitut besvarede den 4. marts 2002 klagerens henvendelse. Pengeinstituttet beklagede dybt det skete, og oplyste samtidig, at man arbejdede på sagen og ville give en tilbagemelding hurtigst muligt. På den baggrund håbede pengeinstituttet, at klageren ville stille sagen i bero, indtil han hørte nærmere.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle nedsætte bidraget til 0,30 pct. p.a. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af lånetilbudet, som blev accepteret af klageren, fremgik, at administrationsbidraget "for nærværende lån er fastsat til 0,70%", ligesom en tilsvarende oplysning fremgik af pantebrevet, som klageren havde underskrevet. Nævnet fandt, at klageren – uanset den fejlagtige angivelse af bidragssatsen i låneorienteringen – måtte være forpligtet til at betale den således aftalte bidragssats.

Nævnet fandt imidlertid, at det forhold, at administrationsbidraget i låneorienteringen fejlagtigt var angivet til en bidragsprocent på 0,30 burde have den virkning, at der ikke kunne kræves vederlag for låneomlægningen, og at klageren derfor havde krav på at få tilbagebetalt 2.469 kr. af realkreditinstituttet.

20207050 rådgiveransvar ophævelse af fastkursaftale

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 20. november 2002

Klageren havde sin ejendom til salg. I ejendommen indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut.

Efter anmodning fra klageren fremsendte realkreditinstituttet den 21. januar 2002 et lånetilbud på et 6 pct. obligationslån på 964.000 kr. I henhold til lånetilbudet forudsattes de indestående lån paristraksindfriet mod betaling af differencerenter, som pr. 22. januar 2002 var beregnet til 5.955 kr. I lånetilbudet var der et anslået overskydende provenu ved låneomlægningen på 200.345 kr. ved udbetaling af det nye lån til kurs 97,20. Af lånetilbudets kreditoplysninger fremgik det, at kurstabet ved den anførte kurs androg 26.992 kr.

Sammen med lånetilbudet fremsendte realkreditinstituttet en tinglysningsaftale, som den 23. januar 2002 under et møde mellem parterne blev underskrevet af klageren. Det fremgik af tinglysningsaftalen, at det nye lån forudsattes udbetalt på en fastkursaftale og de gamle lån indfriet pr. 28. januar 2002. Af tinglysningsaftalen fremgik endvidere, at klageren var gjort bekendt med mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt de lån, der skulle indfries, og i øvrigt forinden underskrivelsen af pantebrev og tinglysningsaftale var blevet gjort bekendt med vilkårene og betingelserne for lånetilbudet og udbetaling af det tilbudte lån samt vilkårene for indfrielsen af de eksisterende lån.

Ligeledes den 23. januar 2002 bekræftede realkreditinstituttet over for klageren, at der var indgået en bindende fastkursaftale, hvorefter det nye lån skulle udbetales den 28. januar 2002 til en aftalt kurs på 97,0. Af fastkursaftalebekræftelsen fremgik det endvidere, at udbetalingsdokumenterne skulle være realkreditinstituttet i hænde og udbetalingsbetingelserne være opfyldt senest den 24. januar 2002. I modsat fald kunne udbetalingen ikke gennemføres med den virkning, at klageren skulle erstatte instituttets omkostninger og eventuelle tab.

Der var i bekræftelsen henvist til realkreditinstituttets Almindelige bestemmelser for Fastkursaftaler, hvoraf blandt andet følgende fremgik:

"...8. ... (Realkreditinstituttet) ... udfærdiger med bindende virkning for låntager tabsberegning ved misligholdelse.

Beregningen for Fastkursaftaler udføres på basis af forskellen mellem ... (realkreditinstituttets) ... spotkurs på det tidspunkt, hvor misligholdelsen konstateres og den aftalte afregningskurs for Fastkursaftalen korregeret for et terminstillæg/fradrag.

Hvis det beregnede tab ikke indbetales inden for den fastsatte betalingsfrist, påløber der morarenter fra forfaldstidspunktet efter samme regler som ved ikke rettidig betaling af terminsydelsen..."

Klageren meddelte den 24. januar 2002 realkreditinstituttet, at hun ikke ønskede den omhandlede låneomlægning gennemført.

Samme dag returnerede realkreditinstituttet klagerens originale skøde vedlagt et girokort til betaling af instituttets tab i forbindelse med ophævelse af fastkursaftalen. På girokortet, som var udskrevet i hånden, og som lød på 4.799 kr., var der under betalingsmeddelelser anført "Tab FKA ...(ejendomsnummer)...".

Realkreditinstituttet rykkede den 10. maj 2002 klageren for betaling af 4.799 kr.

Klageren redegjorde den 20. maj 2002 for den manglende betaling af det krævede beløb. Klageren anførte, at rådgivningen i forbindelse med ønsket om at optage et mindre lån i huset efter hendes opfattelse havde været meget dårlig. Klageren havde haft brug for pengene, da salget af hendes ejendom trak ud. Klagerens ide om at optage ét stort lån med henblik på nemmere at kunne sælge huset blev hun på ingen måde rådet fra. Da det efterfølgende gik op for hende, at hun havde gjort noget utroligt dumt, og at hun unødigt ville miste en masse penge, aflyste hun lånet straks næste morgen. Klageren henviste til, at realkreditinstituttet som professionelle rådgivere og konsulenter bar ansvaret for, at det var gået så vidt, som det gjorde.

Realkreditinstituttet inviterede den 11. juni 2002 klageren til et møde på instituttets kontor den 27. juni 2002 med henblik på at afklare og afslutte sagen.

Den 27. juni 2002 overbragte realkreditinstituttet en skrivelse til klageren, hvori instituttet med henvisning til det nævnte møde bekræftede, at instituttet afventede indbetaling i forbindelse med ophævelsen af fastkursaftalen senest den 8. juli 2002. I modsat fald ville sagen blive overdraget til inkasso uden yderligere henvendelse.

Samme dag fremsendte realkreditinstituttet en opgørelse af tabet i forbindelse med ophævelsen af fastkursaftalen. Det opgjorte tab fordelte sig på kursdifference på 2.892 kr., kurtage på 1.407 kr. samt gebyr på 500 kr.

Klageren meddelte den 10. juli 2002 realkreditinstituttets områdechef, at hun samme dag for at undgå en inkassosag havde indbetalt 4.299 kr. Klageren oplyste, at hun fortsat var af den opfattelse, at hun havde fået en dårlig rådgivning, og at hun derfor havde besluttet at anke sagen til Realkreditankenævnet. Klageren tilkendegav samtidig, at hun forventede at få det indbetalte beløb tilbage, hvis hun fik medhold i klagen.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale hende de 4.299 kr., som hun havde indbetalt i forbindelse med ophævelsen af fastkursaftalen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at et realkreditinstituts rådgivningsopgave i en situation som den foreliggende ikke bestod i konkret at anbefale låntageren en af flere lånemuligheder, men at gøre det muligt for låntageren selv at træffe det valg, der bedst stemte med låntagerens behov. Nævnet bemærkede videre, at en låneomlægning som omhandlet i denne sag ikke objektivt set kunne anses for uforsvarlig. Der var derfor ikke noget grundlag for at fastslå, at instituttet i sin rådgivning havde tilsidesat nogen forpligtelser over for klageren. Nævnet fandt efter det anførte, at klageren, der først klagede over dårlig rådgivning den 20. maj 2002, var bundet af den indgåede fastkursaftale og dermed forpligtet til at erstatte realkreditinstituttet tabet som følge af annullationen den 24. januar 2002. Som følge af det anførte frifandt Nævnet realkreditinstituttet.



§ ANDRE AKTIVITETER

- 7.1 Abonnementsordning vedrørende kendelser
- 7.2 Fælleseuropæisk klagenetværk
- 7.3 Foretagsvirksomhed

7.1 abonnementsordning vedrørende kendelser

Der blev pr. 1. september 1993 etableret en abonnementsordning. Abonnementsordningen har gjort det enklere at imødekomme ønsker fra blandt andet rådgivere på området for finansiering og ejendomsformidling om løbende at modtage Realkreditankenævnets kendelser. Desuden medvirker ordningen til at udbrede kendskabet til Ankenævnet og dets virksomhed.

Abonnementsordningen omfatter løbende tilsendelse af samtlige kendelser, der afsiges, ajourførte registre over disse samt årsberetning og udsendelse til abonnenterne af en kassette til opbevaring af kendelser, årsberetning m.v.

Prisen for en abonnementsordning er beregnet, så den alene giver dækning for de positive udgifter til fremstilling og forsendelse af kendelser og kassetter. Prisen vil i 2002 være 900 kr.

Selv om man ikke er tilsluttet abonnementsordningen, kan man alligevel rekvirere enkelte kendelser eller årsberetninger. Prisen herfor er fastsat efter samme principper - det vil sige kostpris.

Prisen for fremsendelse af enkelte kendelser er p.t. 25 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 70 kr. Den, der måtte være interesseret i en abonnementsordning, enkelte kendelser eller årsberetninger, kan kontakte Nævnssekretariatet på telefon 33 12 82 00 eller pr. telefax på nr. 33 12 36 01.

Den 4. juli 2001 igangsatte Realkreditankenævnet sin hjemmeside, hvorfra det også er muligt at indgå forskellige typer abonnementsordninger, rekvirere materiale og gøre sig bekendt med Nævnets afgørelser m.v. Adressen på hjemmesiden er: www.ran.dk

7.2 fælleseuropæisk klagenetværk

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 netværket, som er beregnet på grænseoverskridende klager inden for det finansielle område, har stået på et par år i EU-Kommissionen med deltagelse af de berørte klageorganer, herunder Realkreditankenævnet. Netværket kan findes på adressen: <http://finnet.jrc.it>

7.3 foredragsvirksomhed

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



§ REGISTRE M.V.

- 8.1** Oplysninger om anfægtede kendelser
- 8.2** Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger
- 8.3** Register over afsagte kendelser
 - 8.3.1** Emneregister kendelser
 - 8.3.2** Sagsregister kendelser

8.1 oplysninger om anfægtede kendelser

Realkreditinstitutterne har tilsluttet sig Realkreditnævnet med den virkning, at institutterne er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 4 uger efter dateringen 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	Prækclusion 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 realkredit- instituttets frifindelse påstand.
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 erstat- ningen fastsættes til 60.000 kr.
9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabs- fradrag.	Byretsdom af 27.05.1997/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 01.03.1999/ Indebærer frifindelse af realkreditinstituttet.
9801009	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9806093	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9807103	Gældsfrigørelse. Forældelse af personlig fordring	Beløbet er under inddrivelse.
9809113	Forældelse af personlig fordring	Retssag ikke anlagt (klageren er afgået ved døden).
9809117	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9810120	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afdragsaftale.
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	Indtil videre i bero.
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	Indtil videre i bero.
9905051	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905056	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9907071	Forældelse af personlig fordring	Afsluttet ved retsforlig.
9908074	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9912094	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afdragsordning.
9912101	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9912102	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200001004	Forældelse af personlig fordring	Retssag afsluttet ved, at klageren har taget bekræftende til genmæle.
200002013	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200003021	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200003022	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200004024	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200004028	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende indgået afviklingsaftale.
200006034	Forældelse af personlig fordring	Det fulde krav vil ikke blive opretholdt.
200011053	Forældelse af personlig fordring	Instituttet vil ikke forfølge sagen yderligere.
200012065	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
200101004	Forældelse af personlig fordring	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
200101005	Forældelse af personlig fordring	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
200101007	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200103019	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.

8.2 oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger

Forældelse af personlige fordringer	Årsberetning 1998
Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Kursfastsættelse ved indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2001
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
Takster	Årsberetning 1992
Transport af realkreditpantebreve	Årsberetning 1996
Valg af låntype og renteprocent	Årsberetning 1997

8.3 registre over afsagte kendelser

På de følgende sider er gengivet 2 registre over afsagte kendelser i sager, som er modtaget i Realkreditankenævnet de seneste 5 år. For så vidt angår sager, der er indkommet for mere end 5 år siden, henvises til registre i tidligere årsberetninger.

Det første register er et emneregister, der angiver, hvilke kendelser der er afsagt inden for et emne.

Det andet register er et sagsregister, der indeholder resuménnumre med et eller flere tilknyttede stikord, der nærmere specificerer emnet for den enkelte kendelse.

For begge registres vedkommende er kendelsens resuménnummer angivet, så det er muligt at gennemse et eventuelt resumé i årsberetningen, før der tages stilling til, hvorvidt kendelsen ønskes i sin helhed. Resuménnummeret kan anvendes ved rekvisition af kendelser hos Nævnssekretariatet.

8.3.1. Emneregister kendelser

		Ejerskifte	9812134	-	9904040
			200003015	-	9904043
		Ekspeditionsfejl	9811128	-	9905047
12-terminerslån	9807101		9902008	-	9905056
			200003017	-	9905058
Advokatombkostninger	9802021	Ekspeditionstid	9808109	-	9907071
-	9803051	-	9903024	-	9908074
-	9812136	-	9907070	-	9910080
Afregning	200005031	-	9911085	-	9912094
-	200106029	-	200003015	-	9912096
Afslag på lån	9811128	-	200008040	-	9912101
-	200109036	-	20201003	-	9912102
-	20207045	-	20201005	-	200001004
Akkord	9802039	-	20201010	-	200002013
-	9803057	-	20202016	-	200003021
-	9905048	Ekstraordinær afdrag	200005031	-	200003022
Ankenævnsbehandling	9802021	Erindringsskrivelse	20206042	-	200004024
Annulation	9801011	Erstatning	9812134	-	200004028
-	200002007	-	9902008	-	200006033
Ansvarsfraskrivelse	200108034	-	-	-	200006034
Afvisning	20201012	Fastkursaftale	9801011	-	200007038
		-	9803058	-	200010049
Belåning	9812134	-	9807099	-	200012065
Beregning	9812066	-	9808109	-	200101004
-	9801004	-	9811126	-	200101005
-	9803062	-	9907068	-	200101007
-	9805080	-	9912093	-	200102010
-	9805089	-	200101006	-	200103019
-	9806096	-	200104023	-	200109037
-	9807101	-	200106030	-	20202014
-	9809111	-	200108033	-	20203024
-	9809114	-	20207050	Frigørelse	9807103
-	9902010	Forrentning	200006034	-	9901001
-	9903025	-	200101007	-	9904030
-	9904038	Forurennet grund	9902014	-	200002012
-	9909076	Forældelse	9801001	-	200011053
-	9911083	-	9801002	-	200107031
-	9911086	-	9801005	-	200108032
-	200001003	-	9801009	Frist	9805085
-	200004026	-	9803050	Frivilligt salg	9811127
Betingelser	9805084	-	9803057	-	9907072
Bidrag	200001003	-	9804071	-	200011053
-	200003020	-	9804073	-	200108034
-	200004026	-	9804076	-	-
-	200109041	-	9809113	Garanti	200109040
-	20204033	-	9810120	Gebyr	9901002
		-	9810122	-	200102011
Differencerente	9803056	-	9807117	-	200102015
Dobbeltbetaling	9912100	-	9903021	-	200109035
		-	9903027	-	200109040
Effektiv rente	9801004	-	9904030	-	200111047
Ejerpantebrev	9902016	-	9904034	-	200112051

-	20202013	-	200110043	-	9911086
-	20202020	-	200110044	-	200003016
-	20206042	-		-	200005029
Gældsansvar	9807103	Kontantlån	9801018	-	200006037
-	9901001	-	9802041	-	200010047
-	9904030	-	9802043	-	200101002
-	200002012	-	9803049	-	200101008
-	200011053	-	9803054	-	200106029
-	200107031	-	9803059	-	200110042
-	200108032	-	9803067	-	200111048
-	20203028	-	9806094	-	200111050
Gældsovertagelse	9805084	-	9807106	-	20202018
-	9807103	Konverteringsovervågning	9807099	-	20202021
-	9904030	Kortrentelån	9808108	-	20204036
-	9904042	-	200004027	-	20207050
-	200002012	-	200101002	Låneprovenu	9802046
-	200011053	-	20202015	-	9902010
-	200107031	-	20201011	-	9903025
-	20203028	-	20204032	-	200001002
		Kursfastsættelse	9810123	-	200102013
Henstand	20201011	-	9811132	Lånetilbud	9809111
-	9904042	-	9902011	-	9902008
-	200002012	-	9909078	-	9903024
-	200003021	-	20201011	-	200010048
-	200004028	Kurssikring	9811130	-	200011052
-	200004024	-	9902008	-	20201003
-	200007038	-	9912097	-	20202016
-	200011053	-	200001006	-	20204033
-	200108032	-	200004023	-	20209038
		-	200006037	Lånetilsagn	9809112
Incasso	200010046	-	200008040	-	9904045
Inddrivelsesomkostninger	9911088	-	200111048	-	20201012
Indeksreguleret	200002010	-	200111050	Låneudbetaling	9811132
Indfrielse	9802030	-	200108033	-	9902011
-	9805080	-	20203029	-	9907070
-	9811132	-	20204032	-	20201005
-	9901002	Kurstabsfradrag	9912098	Låneudmåling	9810123
-	9911083	-	200010048	-	200002008
-	200003017	Kursovervågning	9903029	-	200109036
-	200010047	-		Låntype	9802044
-	200103020	Løbetid	9803062	-	9803049
-	200109035	Låneaftale	200002007	-	9805081
-	200112051	Lånecomlægning	9802034	-	9807102
-	20202013	-	9803052	-	9903017
-	20202020	-	9805080	-	9903020
Indfrielseskurs	9809111	-	9806096	-	9911087
-	200002010	-	9902010	-	9911091
-	200004027	-	9904038	-	200105027
Indskud	20201004	-	9909076	-	20204036
Inkonvertibilitet	9809110	-	9909078		
-	9811129	-	9911083	Mangler	200108034
-	200103020	-	9911085	Misligholdelse	9907068

-	9912093	-	200101004	-	200010049
-	200104023	-	200101005	-	200011052
-	200106030	Personlig fordring	9801001	-	200011053
Modregning	9802046	-	9801002	-	200012065
Morarente	9805086	-	9801005	-	200101003
-	-	-	9801007	-	200101004
Nedsættelse	200109041	-	9801009	-	200101005
-	-	-	9802039	-	200101007
Omkostninger	9902015	-	9803050	-	200102010
-	9903025	-	9803053	-	200103018
-	200002007	-	9803057	-	200103019
-	200010046	-	9804071	-	200104025
-	200101006	-	9804073	-	200107031
-	200102015	-	9804076	-	200108032
Omprioritering	9801011	-	9806097	-	200109037
-	9910082	-	9807103	-	20202014
Ophævelse	9803058	-	9809113	-	20203024
Opfyldelse	200102016	-	9807117	-	20203028
Opgørelse	9801009	-	9810120	Provenue	9806096
-	9801011	-	9810122	-	20202018
-	9904041	-	9811127	-	-
-	9908074	-	9902018	Refinansiering	9808108
-	9910080	-	9903021	-	20201011
-	200004034	-	9903022	Refusion	9802030
-	200003021	-	9903027	-	9802044
-	200004024	-	9904030	-	9901002
-	200009043	-	9904034	-	20202020
-	200012065	-	9904040	Renteprocent	9801010
-	200101004	-	9904041	-	9801018
-	200101005	-	9904043	-	9802023
-	200104023	-	9905047	-	9802024
-	20202021	-	9905048	-	9802028
-	20203024	-	9905056	-	9802033
Opsigelse	9805056	-	9905058	-	9802041
-	9805085	-	9907071	-	9802043
-	9811126	-	9907072	-	9802045
-	9904042	-	9908074	-	9802047
-	9911088	-	9910080	-	9803052
-	9911091	-	9912094	-	9803054
Opsigelsesfrister	9809114	-	9912096	-	9803059
Overbelåning	9901001	-	9912101	-	9803060
Overtaget pant	9902014	-	9912102	-	9803063
-	9902016	-	200001004	-	9803067
-	-	-	200002013	-	9804072
Pantebrev	9804075	-	200003021	-	9804078
Passivitet	9801002	-	200003022	-	9804079
-	9801005	-	200004024	-	9805081
-	9801007	-	200004028	-	9805083
-	9803053	-	200006033	-	9805087
-	9806097	-	200006034	-	9806094
-	9904041	-	200007038	-	9805095
-	9905058	-	200009043	-	9807100

-	9807101	-	9903017	Tvangsauktionsgrundlag	9903023
-	9807102	-	9903020	-	200010049
-	9807106	-	9903026	Tvangsauktionstruet	9804072
-	9903017	-	9910082		
-	9903020	-	9911085	Udbetaling	9803052
-	9903026	-	9911087	-	9909078
-	9911087	-	9911091	-	200003015
-	9911091	-	9912097	Udbetalingskurs	9903029
-	200006037	-	9912098	Underskud	200106029
-	200105027	-	200001006	-	20202018
-	20201006	-	200003016		
-	20204036	-	200004023	Valg af lån(type)	9801010
Reservefondsandele	9802030	-	200006037	-	9804074
-	9802044	-	200010047	-	20201006
-	9805089	-	200101002	Videresalg	9902016
Reservefondsindskud	9901002	-	200101008	Vilkår	9807099
-	20202020	-	200111047	Værdiansættelse	200009045
Restancer	9802046	-	20201006	-	200109036
Retspl. § 578	9910080	-	20202015	Værditabsloven	9902014
-	200001004	-	20204036		
Rådgivning	9801010	Rådgivningsansvar	9811129		
-	9801018	-	200105027		
-	9802023	-	200109038		
-	9802024	-	200110043		
-	9802028	-	200110044		
-	9802033	-	200111048		
-	9802034	-	200111050		
-	9802041	-	20203029		
-	9802043	-	20204032		
-	9802044	-	20207050		
-	9802045				
-	9802047	Selvskyldnerkaution	200102016		
-	9803049				
-	9803054	Terminsydelser	9904038		
-	9803059	-	9912100		
-	9803060	-	200110042		
-	9803063	Tilbagebetaling	9902014		
-	9803067	-	200109041		
-	9804072	Tilbagerykning	9804079		
-	9804074	-	20201004		
-	9804078	-	20201012		
-	9804079	Tilbagesøgning	200001002		
-	9805081	-	200102013		
-	9805083	Tinglysning	200005029		
-	9805087	-	200102015		
-	9806094	Tinglysningsaftale	9811128		
-	9806095	-	200109040		
-	9807100	-	200111047		
-	9807102	-	20201010		
-	9807106	Transport	9804075		
-	9811126	-	9902015		
-	9811130	Tredjemands pant	9902016		

8.3.2. Sagsregister kendelser

		9802033	Renteprocent Rådgivning	9803056	Differencerente Opsigelse
9801001	Forældelse Personlig fordring	9802034	Låneomlægning Rådgivning	9803057	Akkord Forældelse Personlig fordring
9801002	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9802039	Akkord Personlig fordring	9803058	Fastkursaftale Ophævelse
9801004	Beregning Effektiv rente	9802041	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9803059	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9801005	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9802043	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9803060	Renteprocent Rådgivning
9801007	Passivitet Personlig fordring	9802044	Låntype Refusion Reservefondsandele Rådgivning	9803062	Beregning Løbetid
9801009	Forældelse Opgørelse Personlig fordring	9802045	Renteprocent Rådgivning	9803063	Renteprocent Rådgivning
9801010	Renteprocent Rådgivning Valg af lån(type)	9802046	Låneprovenu Modregning Restancer	9803067	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9801011	Annulation Fastkursaftale Omprioritering	9802047	Renteprocent Rådgivning	9804071	Forældelse Personlig fordring
9801018	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9803049	Kontantlån Låntype Rådgivning	9804072	Renteprocent Rådgivning Tvangsauktionstruet
9802021	Advokatomkostninger Ankenævnsbehandling	9803050	Forældelse Personlig fordring	9804073	Forældelse Personlig fordring
9802023	Renteprocent Rådgivning	9803051	Advokatomkostninger	9804074	Rådgivning Valg af lån(type)
9802024	Renteprocent Rådgivning	9803052	Låneomlægning Renteprocent Udbetaling	9804075	Pantebrev Transport
9802028	Renteprocent Rådgivning	9803053	Passivitet Personlig fordring	9804076	Forældelse Personlig fordring
9802030	Indfrielse Refusion Reservefondsandele	9803054	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9804078	Renteprocent Rådgivning
				9804079	Renteprocent Rådgivning Tilbagerykning

9805080	Beregning Indfrielse Låneomlægning	9807102	Låntype Renteprocent Rådgivning	9811128	Afslag på lån Ekspeditionsfejl Tinglysningsaftale
9805081	Låntype Renteprocent Rådgivning	9807103	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring	9811129	Inkonvertibilitet Rådgivningsansvar
9805083	Renteprocent Rådgivning	9807106	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9811130	Kurssikring Rådgivningsansvar
9805084	Betingelser Gældsovertagelse	9808108	Kortrentelån Refinansiering	9811132	Indfrielse Kursfastsættelse Låneudbetaling
9805085	Frist Opsigelse	9808109	Ekspeditionstid Fastkursaftale	9812134	Belåning Ejerskifte Erstatning
9805086	Morarente	9809110	Inkonvertibilitet	9812136	Advokatomkostninger
9805087	Renteprocent Rådgivning	9809111	Beregning Indfrielseskurs Lånetilbud	9901001	Frigørelse Gældsansvar Overbelåning
9805089	Beregning Reservefondsandele	9809112	Lånetilsagn	9901002	Gebyr Indfrielse Refusion Reservefondsindskud
9806094	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9809113	Forældelse Personlig fordring	9902008	Ekspeditionsfejl Erstatning Kurssikring Lånetilbud
9806095	Renteprocent Rådgivning	9809114	Beregning Opsigelsesfrist	9902010	Beregning Låneomlægning Låneprovenu
9806096	Anvendelse Beregning Låneomlægning Provenu	9807117	Forældelse Personlig fordring	9902011	Kursfastsættelse Låneudbetaling
9806097	Passivitet Personlig fordring	9810120	Forældelse Personlig fordring	9902014	Forurennet grund Overtaget pant Tilbagebetaling Værditabsloven
9807099	Fastkursaftale Konverterings- overvågning Vilkår	9810122	Forældelse Personlig fordring	9902015	Omkostninger Transport
9807100	Renteprocent Rådgivning	9810123	Kursfastsættelse Låneudbetaling	9902016	Ejerpantebrev Overtaget pant Tredjemands pant Videresalg
9807101	12-terminerslån Beregning Renteprocent	9811126	Fastkursaftale Opsigelse Rådgivning		
		9811127	Frivilligt salg Personlig fordring		

9903017	Låntype Renteprocent Rådgivning	9904042	Gældsøvertagelse Opsigelse	9911083	Beregning Indfrielse Låneomlægning
9902018	Personlig fordring	9904043	Forældelse Personlig fordring	9911085	Ekspeditionstid Låneomlægning Rådgivning
9903020	Låntype Renteprocent Rådgivning	9904045	Lånetilsagn	9911086	Beregning Låneomlægning
9903021	Forældelse Personlig fordring	9905047	Forældelse Personlig fordring	9911087	Låntype Renteprocent Rådgivning
9903022	Personlig fordring	9905048	Akkord Personlig fordring	9911088	Inddrivelsesomkostninger Opsigelse
9903023	Tvangsauktions- grundlag	9905056	Forældelse Personlig fordring	9911091	Låntype Opsigelse Renteprocent Rådgivning
9903024	Ekspeditionstid Lånetilbud	9905058	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9912093	Fastkursaftale Misligholdelse
9903025	Beregning Låneprovenu Omkostninger	9907068	Fastkursaftale Misligholdelse	9912094	Forældelse Personlig fordring
9903026	Renteprocent Rådgivning	9907070	Ekspeditionstid Låneudbetaling	9912096	Forældelse Personlig fordring
9903027	Forældelse Personlig fordring	9907071	Forældelse Personlig fordring	9912097	Kurssikring Rådgivning
9903029	Kursovervågning Udbetalingskurs	9907072	Frivilligt salg Personlig fordring	9912098	Kurstabsfradrag Rådgivning
9904030	Forældelse Frigørelse Gældsansvar Gældsøvertagelse Personlig fordring	9908074	Forældelse Opgørelse Personlig fordring	9912100	Dobbeltbetaling Terminsydelser
9904034	Forældelse Opgørelse Personlig fordring	9909076	Beregning Låneomlægning	9912101	Forældelse Personlig fordring
9904038	Beregning Låneomlægning Terminsydelser	9909078	Kursfastsættelse Låneomlægning Udbetaling	9912102	Forældelse Personlig fordring
9904040	Forældelse Personlig fordring	9910080	Forældelse Opgørelse Personlig fordring Retsplejeloven § 578	200001002	Låneprovenu Tilbagesøgning
9904041	Opgørelse Passivitet Personlig fordring	9910082	Omprioritering Rådgivning	200001003	Beregning Bidrag

200001004	Forældelse Personlig fordring Retsplejeloven §578	200004027	Indfrielseskurs Kortrentelån	200011053	Frigørelse Frivilligt salg Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring
200001006	Kurssikring Rådgivning	200004028	Forældelse Personlig fordring		
200002007	Annulation Låneaftale Omkostninger	200005029	Låneomlægning Tinglysning	200012065	Forældelse Opgørelse Personlig fordring
200002008	Låneudmåling	200005031	Afregning Ekstraordinært afdrag	200101002	Kortrentelån Låneomlægning Rådgivning
200002010	Indeksreguleret Indfrielseskurs	200006033	Forældelse Personlig fordring	200101003	Personlig fordring
200002012	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse	200006034	Forrentning Forældelse Personlig fordring	200101004	Forældelse Opgørelse Passivitet Personlig fordring
200002013	Personlig fordring Forældelse	200006037	Kurssikring Låneomlægning Renteprocent Rådgivning	200101005	Forældelse Opgørelse Passivitet Personlig fordring
200003015	Ejerskifte Ekspeditionstid Udbetaling	200007038	Forældelse Personlig fordring	200101006	Fastkursaftale Omkostninger
200003016	Låneomlægning Rådgivning	200008040	Ekspeditionstid Kurssikring	200101007	Forrentning Forældelse Personlig fordring
200003017	Ekspeditionsfejl Indfrielse	200009043	Opgørelse Personlig fordring	200101008	Låneomlægning Rådgivning
200003020	Bidrag	200009045	Værdiansættelse	200102010	Forældelse Personlig fordring
200003021	Forældelse Opgørelse Personlig fordring	200010046	Incasso Omkostninger	200102011	Gebyr Indfrielse
200003022	Forældelse Personlig fordring	200010047	Indfrielse Låneomlægning Rådgivning	200102013	Låneprovenu Tilbagesøgning
200004023	Kurssikring Rådgivning	200010048	Kurstabsfradrag Lånetilbud	200102015	Gebyr Omkostninger Tinglysning
200004024	Forældelse Opgørelse Personlig fordring	200010049	Forældelse Personlig fordring Tvangsauktions- grundlag	200102016	Aftale Opfyldelse Selvskyldnerkaution
200004026	Beregning Bidrag	200011052	Lånetilbud Personlig fordring	200103018	Personlig fordring

200103019	Forældelse Personlig fordring	200109041	Nedsættelse og tilbagebetaling af bidrag	20202014	Forældelse Personlig fordring
200103020	Indfrielse Inkonvertibilitet	200110042	Låneomlægning Terminsydelse	20202015	Kortrentelån Refinansiering Rådgivning
200104023	Fastkursaftale Misligholdelse Opgørelse	200110043	Inkonvertibilitet Rådgivningsansvar	20202016	Ekspeditionstid Lånetilbud
200104025	Personlig fordring	200110044	Inkonvertibilitet Rådgivningsansvar	20202018	Låneomlægning Provenu Underskud
200105027	Låntype Rente procent Rådgivningsansvar	200111047	Gebyr Rådgivning Tinglysningsaftale	20202020	Gebyr Indfrielserefusion Reservefondsindskud
200106029	Afregning Låneomlægning Underskud	200111048	Kurssikring Låneomlægning Rådgivningsansvar	20202021	Låneomlægning Opgørelse
200106030	Fastkursaftale Misligholdelse	200111050	Kurssikring Låneomlægning Rådgivningsansvar	20203024	Forældelse Opgørelse Personlig fordring
200107031	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring	200112051	Gebyr Indfrielse	20203028	Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring
200108032	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring	20201003	Ekspeditionstid Lånetilbud	20203029	Kurssikring Rådgiveransvar
200108033	Fastkursaftale Kurssikring	20201004	Indskud Tilbagebetaling	20204032	Kortrentelån Kurssikring Rådgiveransvar
200108034	Ansvarsfraskrivelse Frivilligt salg Mangler	20201005	Ekspeditionstid Låneudbetaling	20204033	Bidragssats Lånetilbud
200109035	Gebyr Indfrielse	20201006	Rente procent Rådgivning Valg af lån(type)	20204036	Låneomlægning Låntype Rente procent Rådgivning
200109036	Afslag på lån Låneudmåling Værdiansættelse	20201010	Ekspeditionstid Tinglysningsaftale	20206042	Erindringsskrivelse Gebyr
200109037	Forældelse Personlig fordring	20201011	Kortrentelån Kursfastsættelse Refinansiering	20207045	Afslag på lån
200109038	Lånetilbud Rådgivningsansvar	20201012	Afvisning Lånetilsagn Tilbagerykning	20207050	Fastkursaftale Låneomlægning Rådgiveransvar
200109040	Garanti Gebyr Tinglysningsaftale	20202013	Gebyr Indfrielse		

