

realkreditankenævnet

årsberetning

2003



1. indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 2003 til 31. december 2003 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 Nævnssekretariatet 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 2003 en tilgang på 206 sager. Der er tale om et mindre fald i forhold til 2002. Som i tidligere år er der grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

- 1) Spørgsmål om gebyrer på realkreditområdet, som er emnet for dette års generelle afsnit. Se resumé nr. 20212070 (gebyr for VP-overførsel) og 20209056, 20301001, 20301003, 20306031 (indfrielsesgebyrer).
- 2) Sager om kurssikring. Se herom i resumé nr. 20303012 og 20305023.
- 3) Sag om gældsovertagelse. Se herom i resumé nr. 20204034.
- 4) Sag om inkonverterbart lån. Se herom i resumé nr. 20206038.

Statistikkerne viser, at mange sager fortsat afsluttes ved Nævnssekretariatets behandling. Dette kan i et vist omfang tilskrives, at en række af disse sager ikke har karakter af egentlige klager, men at henvendelsen til Nævnet ofte er en følge af manglende viden om realkreditområdet. Sager af denne karakter ekspederes typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse.

Klageren har fået medhold i 35 pct. af de nævnssager, som i 2003 afsluttedes ved kendelse. En del af disse vedrører samme klagetema: gebyrer. Bortset fra afgørelser om personlige fordringer og afgørelser om nedsættelse af indfrielsesgebyrer har et realkreditinstitut kun sjældent anfægtet afgørelser fra Realkreditankenævnet. Der henvises til oversigten over anfægtede sager i afsnit 8.1. Det forekommer endvidere yderst sjældent, at en klager, der ikke får medhold ved Realkreditankenævnet, viderefører sagen ved domstolene. I langt de fleste tilfælde fører kendelserne fra Realkreditankenævnet således til en endelig afgørelse af det indbragte klagespørgsmål.

Ved afgivelsen af denne beretning om Nævnets arbejde i 2003 vil jeg benytte lejligheden til at rette en tak til nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 15. april 2004



Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

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 bemanning	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 gebyrer på realkreditområdet	15
5.1 Indledning	16
5.2 Gebyrer for ydelser, som må anses for pligtmæssige for kreditor	16
5.2.1 Retspraksis	17
5.2.2 Nævnspraksis	18
5.3 Sammenhæng mellem gebyretsstørrelse og det med ekspeditionen forbundne arbejde	20
5.3.1 Retspraksis	20
5.3.2 Nævnspraksis	22
5.3.2.1 Kendelser om indfrielsesgebyrer	23
5.3.2.2 Sager vedrørende rykkergebyrer	23
5.3.2.3 Gebyr for forskellige typer af overførsler (af indlån, værdipapirdepoter m.v.)	24
5.3.2.4 Andre gebyrtyper	26
5.4 Indførelse og regulering af gebyrer	26
5.5 Sammendrag og konklusion	27
6. Resuméer af kendelser	29
7. Andre aktiviteter	77
7.1 Abonnementsordning vedrørende kendelser	78
7.2 Fælleseuropæisk klagenetværk	78
7.3 Foretagsvirksomhed	78
8. Registre m.v.	79
8.1 Oplysninger om anfægtede kendelser	80
8.2 Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	82
8.3 Register over afsagte kendelser	83
8.3.1 Emneregister kendelser	84

årsberetning 2003

realkreditankenævnet

> 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. Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992.

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

Realkreditankenævnet skal fremover godkendes af økonomi- og erhvervsministeren, jf. §5 i lov om forbrugerklager. Ministeren har i første omgang foretaget en midlertidig forlængelse af den eksisterende godkendelse med henblik på udarbejdelse af nye vedtægter.

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 Forbrugerombudsmandens "Etiske retningslinier for realkreditinstitutter" for de aftaler, som er omfattet heraf, samt kravene i kapitel 6 i lov om finansiel virksomhed til redelig forretningskik og god praksis inden for virksomhedsområdet, jf. bekendtgørelse nr. 604 af 26. juni 2003, der gælder for aftaler, der er indgået efter 1. oktober 2003 respektive 1. april 2004.

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

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

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

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

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

> generelt om nævnet og sekretariatet

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 2003 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Cand.polit. Kåre Klein Emtoft, Forbrugerrådet

Forbundskonsulent Jette Kammer Jensen, Rådsmedlem

Cand.scient.pol. Grit Munk (til den 8. oktober 2003)

Rådsmedlem Bent Olufsen, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg

Rådsmedlem Kirsten Skovsby, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg (til 29. september 2003)

Advokat Jeanette Werner

Økonom Morten Westergaard, Forbrugerrådet (fra 25. september 2003)

Udpeget af Realkreditrådet:

Advokat Jes Zander Brinch, Nykredit A/S

Underdirektør Per Englyst, DLR Kredit A/S

Direktør Torben Gjede, Realkreditrådet (til den 14. august 2003)

Afdelingsdirektør Karen Havers-Andersen, Realkredit Danmark A/S (fra den 14. august 2003)

Afdelingsdirektør Ole Jørgensen, Realkredit Danmark A/S (til den 14. august 2003)

Kontorchef Mads Laursen, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

Afdelingschef Søren Møller-Damgaard, BRFkredit A/S

Kontorchef Steen Jul Petersen, Realkreditrådet (fra den 14. august 2003)

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 2003 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen

Cand.jur. Steen Berg

Fuldmægtig Vivian Jespersen

Sagsbehandler 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. forbrugerklageovens §3, stk. 1.

Bestemmelsen udelukker umiddelbart alene almindelige søgsmål. Det antages således, at fogedforretninger kan gennemføres, selv om der verserer en sag for Ankenævnet. Fogedretten kan dog efter omstændighederne vælge at udsætte fogedretsbehandlingen, indtil der foreligger en afgørelse fra Ankenævnet.

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

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

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

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

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

Ankenævnet kan i særlige tilfælde efter en parts anmodning eller af egen drift indkalde parterne til mundtlig forhandling. Hvis parterne ikke møder, 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 2003 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

årsberetning 2003

realkreditankenævnet

> 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 2003 modtaget 206 sager - fordelt på 67 nævnssager og 139 sekretariatssager. I forhold til 2002 er der tale om et fald på ca. 8 pct. Dette fald er størst på sekretariatssager, jf. tabel 1. Fra 2002 er der overført 31 nævnssager.

Tabel 1.
Realkreditankenævnets virksomhed:

Antal	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997
<i>Nævnssager</i>							
- nye	67	72	52	56	103	137	67
- overført fra året før	31	22	25	57	79	45	25
<i>Sekretariatssager</i>	139	151	141	151	218	289	145
I alt	237	245	218	264	400	471	237

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4.1 sager behandlet af Nævnet

Af de 98 nævnssager er 34 færdigbehandlet af Nævnet, mens 40 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 24 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 98 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2003. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2001 og 2002.

> statistiske oplysninger

Tabel 2.
Behandling af nævnssager:

	2003		2002		2001	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	31	32	22	23	25	32
Registreret i året	67	68	72	77	52	68
I alt	98	100	94	100	77	100
Afsluttet ved kendelse:	34	35	37	39	44	57
<i>Klager medhold</i>	12	35	5	14	16	36
<i>Instituttet medhold</i>	20	59	31	84	19	43
<i>Nævnsforlig indgået</i>	0	0	0	0	2	5
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	2	6	1	2	7	16
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnsbehandling:	24	24	26	28	11	14
<i>Sekretariatsforlig</i>	5	21	6	23	3	27
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	13	54	14	54	5	46
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	0	0	1	4	0	0
<i>Klagen frafaldet</i>	6	25	5	19	3	27
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	40	41	31	33	22	29
I alt	98	100	94	100	77	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 35 pct. af sagerne. Dette er noget over niveauet i 2002 og skal ses i lyset af, at flere af de nævnte sager omhandler indfrielsesgebyrer, som Nævnets flertal ned-sætter. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 43 pct. og 84 pct. af sagerne. De seneste års store udsving i fordelingen af sager, hvor henholdsvis insti-tutterne og klagerne har fået medhold, kan i vidt omfang tilskrives, at der i blandt andet 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., hvilket svarer til niveauet året før. Der blev i 2003 indgået sekretariatsforlig i 21 pct. af sagerne mod 23 pct. i 2002.

I 2003 afviste Nævnet 2 klager, svarende til 6 pct. af de nævnsbehandlede sager, hvilket er lidt højere end niveauet det foregående år. Sekretariatet afviste ingen sager i 2003, mens Sekretariatet afviste 1 sag i 2002.

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 2002	14	6	1	6	4	0	31
Registreret i 2003	43	4	1	6	11	2	67
Afsluttet ved kendelse:	16	6	1	9	2	0	34
<i>Klager medhold</i>	4	1	1	5	1	0	12
<i>Instituttet medhold</i>	11	4	0	4	1	0	20
<i>Nævnsforlig indgået</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	1	1	0	0	0	0	2
Afsluttet af Sekretariatet:	15	2	0	1	5	1	24
<i>Sekretariatsforlig</i>	3	0	0	0	2	0	5
<i>Institut opfylder</i>	9	2	0	0	2	0	13
<i>Sekretariatsafvisning</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Klagen frafaldet</i>	3	0	0	1	1	1	6
Afventer færdigbehandling:	26	2	1	2	8	1	40

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

> statistiske oplysninger

4.2 sager behandlet af Sekretariatet

Tabel 4.
Afsluttede sekretariatssager:

Resultat	2003		2002		2001	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	128	92	139	92	134	95
Forlig/ordning etableret	3	2	3	2	3	2
Henvist videre	8	6	9	6	4	3
I alt	139	100	151	100	141	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 139 sager i 2003 mod 151 sager i 2002. Af de 139 sekretariatssager i 2003 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 3 sager, medens 8 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2003 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 93 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 7 pct., hvilket er et fald i forhold til 2002.

Sekretariatssagernes fordeling på klage temaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5.
Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen:

	2003		2002		2001	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	94	68	89	59	60	43
Indfrielse	7	5	14	9	9	6
Gældsovertagelse	7	5	2	1	2	1
Takster	11	8	24	16	27	19
Retsforfølgning	16	11	16	11	32	23
Låneadministration m.m.	4	3	6	4	11	8
I alt	139	100	151	100	141	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån. Der har i 2003 tillige været en del sager vedrørende takster og retsforfølgning.

realkreditankenævnet

> sekretariatsnotat om gebyrer på realkreditområdet

- 5.1 indledning
- 5.2 gebyrer for ydelser, som må anses for pligtmæssige for kreditor
 - 5.2.1 retspraksis
 - 5.2.2 nævnspraksis
- 5.3 sammenhæng mellem gebyrets størrelse og det med ekspeditionen forbundne arbejde
 - 5.3.1 retspraksis
 - 5.3.2 nævnspraksis
 - 5.3.2.1 kendelser om indfrielsesgebyrer
 - 5.3.2.2 sager vedrørende rykkergebyrer
 - 5.3.2.3 gebyr for forskellige typer af overførsler (af indlån, værdipapirdepoter m.v.)
 - 5.3.2.4 andre gebyrtyper
- 5.4 indførelse og regulering af gebyrer
- 5.5 sammendrag og konklusion

I det følgende er gengivet et notat, som er udarbejdet af Nævnssekretariatet til brug for Nævnets overvejelser ved behandlingen af sager om gebyrer på realkreditområdet. Da notatet indeholder en oversigt over praksis på området, som kan have almindelig interesse, har Nævnet besluttet at medtage notatet i årsberetningen, dog i forkortet form. Udeladelser fra notatet er markeret med “....”. Notatet kan i sin helhed ses på Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk 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.

5.1 indledning

En række sager i Realkreditankenævnet har omhandlet gebyrer, herunder 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.

Særligt for så vidt angår indfrielsesgebyrer, henvises til Sekretariatets notat herom, som er optaget i årsberetningen for 2002.

“....”

Efter udarbejdelsen af sekretariatsnotatet om indfrielsesgebyrer er der indbragt nye sager for Realkreditankenævnet om forskellige gebyrtyper, herunder indfrielsesgebyrer, ligesom der er afsagt højesteretsdom i den appelsag, som blev rejst efter Sø- og Handelsrettens dom vedrørende afgivelse af respektpåtegning efter tinglysningslovens §15 a. De nye sager og højesteretsafgørelsen har udløst et behov for en nærmere analyse af gebyrer på realkreditområdet i almindelighed, herunder hvilke fremgangsmåder der efter rets- og ankenævnspraksis tages i anvendelse dels ved bedømmelsen af rimeligheden af et gebyr, dels ved nedsættelse af et gebyr. Nærværende notat er udarbejdet af Nævnssekretariatet til brug for Realkreditankenævnets fornyede overvejelser og er disponeret på følgende måde:

1. Indledning.
2. Gebyrer for ydelser, som må anses for pligtmæssige for kreditor.
3. Sammenhæng mellem gebyrets størrelse og det med ekspeditionen forbundne arbejde.
4. Indførelse og regulering af gebyrer.
5. Sammendrag og konklusion.

5.2 gebyrer for ydelser, som må anses for pligtmæssige for kreditor

I løbende forretningsforhold følger det af de indgåede aftaler, hvilke forpligtelser parterne hver især har påtaget sig. Det gælder også låneaftaler. Kreditor har typisk forpligtet sig til at levere et lån, mens debitor har forpligtet sig til at betale en række nærmere fastsatte ydelser til dækning af lånets forrentning og tilbagebetaling samt eventuelle provisioner, administrationsbidrag m.v. til kreditor. De forpligtelser, som er omfattet af aftalen (hovedydelsen), må som udgangspunkt være dækket af den betaling, som er aftalt mellem parterne.

Det er imidlertid ikke altid åbenlyst, hvornår der er tale om en del af hovedydelsen med den virkning, at kreditor har påtaget sig en pligt til at levere ydelsen vederlagsfrit, og hvornår der er tale om en “ekstra” ydelse, for hvilken der skal betales særskilt.

> sekretariatsnotat om gebyrer på realkreditområdet

5.2.1 retspraksis

En gennemgang af retspraksis på området viser, at domstolene opererer med en lignende sontring.

U 1996.892 H omhandlede et leasingselskabs opkrævning hos forsikringsselskaber af gebyrer for refusion af moms på forsikringsskader på biler i de tilfælde, hvor brugerne som forsikringstagere ikke var momspligtige. Ved udlejning af biler blev der mellem leasingselskabet og brugerne indgået en kontrakt, som blandt andet indeholdt regler om tegning af forsikring hos nogle navngivne selskaber. Leasingselskabet havde i en årrække foretaget refusion af moms til forsikringsselskaberne vederlagsfrit, men varslede i 1990 over for forsikringsselskaberne, at der fremover ville blive opkrævet beløb til dækning af leasingselskabets administrationsomkostninger. Landsretten fastslog, at leasingselskabet hverken ved leasingkontrakten i forbindelse med forsikringsaftalen eller efter bevisførelsen i øvrigt var afskåret fra at beregne sig et gebyr for administration af momsrefusionerne. Højesteret anerkendte leasingselskabets ret til at kræve gebyrer med følgende begrundelse:

“ ”

U 2003.1581 H omhandlede en situation, hvor en panthaver - Lån & Spar Bank - havde betinget meddelelse af respektpåtegning efter tinglysningslovens §15 a af, at pantsætter betalte et gebyr til dækning af det hermed forbundne arbejde. Forbrugerombudsmanden havde efter markedsføringslovens §1 nedlagt forbud mod, at panthaveren stillede en sådan betingelse.

Pantebrevet var forsynet med en omprioriteringsklausul af følgende indhold:

“Pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån (dog ikke indeksregulerede), mod at nettoprovenuet, i det omfang det ikke anvendes til hele eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, afdrages ekstraordinært på nærværende pantebrev.”

Pantebrevet var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular A, som indeholder en række forskellige bestemmelser, hvorefter panthaver kan kræve gebyrer, herunder i forbindelse med misligholdelse og berigtigelse af gældsovertagelse.

Sagen blev i første omgang afgjort af Sø- og Handelsretten den 24. april 2001. Sø- og Handelsretten fandt ikke, at der i pantebrevet var hjemmel til at opkræve gebyr for meddelelse af rykningspåtegning, og forbød panthaveren at betinge sig gebyr for rykningspåtegningen. Sagen blev indbragt for Højesteret, der den 30. april 2003 stadfæstede Sø- og Handelsrettens afgørelse med følgende begrundelse:

“Den omprioriteringsklausul, forbudspåstanden vedrører, indebærer i forbindelse med tinglysningslovens §15a en pligt for panthaver til at påføre pantebrevet påtegning om respekt af det nye lån, hvis omprioriteringsklausulen ikke helt eller delvis kan tilsidesættes som ugyldig. Der var ikke i Lån & Spar Banks pantebreve aftalt eller forbeholdt en ret for panthaver til gebyr for at give respektpåtegning.

Herefter - og da der hverken kan antages at være skabt en bindende retssædvane eller bindende kutyme, som berettiger Lån & Spar Bank til gebyr for respektpåtegning - finder Højesteret, at Lån & Spar Bank ikke er berettiget til at betinge respektpåtegning af, at pantsætter betaler et gebyr...”

5.2.2 nævnspraksis

Mest nærliggende er det at foretage en sammenligning mellem realkreditområdet og pengeinstitutområdet, idet gebyrer på disse områder er meget sammenlignelige.

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 hjemmelspørgsmålet 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 ekstrainddel og ikke en bestanddel af hovedydelsen...

Det følger af kriteriets første led, at pengeinstituttet selv sagt har krav på gebyr for en ydelse, når et vilkår herom er gjort til en del af den konkrete aftale. Som det fremgår af f.eks. sagerne 12/1989 og 429/1989 ... er det efter Pengeinstitutankenævnets praksis ikke i sig selv tilstrækkeligt i så henseende at pengeinstituttets Almindelige forretningsbetingelser indeholder den almindeligt forekommende klausul om, at pengeinstituttet til enhver tid fastsætter renter og gebyrer m.v.

Ikke mindst påregnelighedskriteriets andet led - hvad kunden måtte indse, selv om han ikke var underrettet - kan give anledning til vanskelige afgrænsningsspørgsmål, som illustreres og uddybes i det følgende.

"...."

Fra Pengeinstitutankenævnets praksis kan nævnes følgende kendelser:

Sag nr. 223/1997:

Sagen omhandlede et såkaldt møllelån, som blev ydet i form af en kassekredit. Af kassekreditkontrakten fremgik følgende:

> sekretariatsnotat om gebyrer på realkreditområdet

"Debitor har ret til, når som helst og uden varsel, at opsige kreditten mod betaling af det skyldige beløb, herunder renter og omkostninger."

Af pengeinstituttets almindelige forretningsbetingelser fremgik følgende om gebyrer:

"Sparekassen tager gebyr af kunden for serviceydelser, der udføres for kunden og for at besvare spørgsmål fra offentlige myndigheder..."

Sparekassen kan til enhver tid uden varsel ændre gebyrer."

Klageren betalte i forbindelse med indfrielse af møllelånet et gebyr på 500 kr. i overensstemmelse med angivelser i pengeinstituttets prisliste.

Pengeinstitutankenævnet tilpligtede pengeinstituttet at tilbagebetale klageren gebyret med følgende begrundelse:

"Ankenævnet finder ikke, at indklagede på tilstrækkelig tydelig måde har anført, at man ved klagerens udnyttelse af den i kassekreditkontrakten anførte adgang til indfrielse før kontraktens ordinære udløb vil opkræve et gebyr på 500 kr.

Allerede af denne grund gives der klageren medhold."

Sag nr. 470/1999:

Pengeinstituttet opkrævede i forbindelse med omlægning af lån et ekspeditionsgebyr på 1.000 kr. Selv om det ikke var godtgjort, at gebyret var blevet udtrykkeligt aftalt, fandt Pengeinstitutankenævnet, at pengeinstituttet havde været berettiget til at kræve dette. Ankenævnet anførte i sin kendelse følgende:

"Ankenævnet finder imidlertid, at klagerne måtte påregne, at indklagede ikke ville foretage omlægningen vederlagsfrit som følge af de med omlægningen forbundne ekspeditioner, herunder udfærdigelse af nyt lånedokument.

Ankenævnet finder endvidere ikke, at et gebyr på 1.000 kr. overstiger det rimelige."

Sag nr. 209/1998:

Pengeinstituttet udarbejdede en konsekvensberegning til klageren til brug for dennes overvejelser af køb af en fast ejendom og beregnede sig et gebyr på 1.000 kr. for beregningen og tidsforbruget medgået hertil. Klageren flyttede efterfølgende sit engagement til et andet pengeinstitut. Pengeinstitutankenævnet tilpligtede pengeinstituttet at tilbagebetale gebyret med følgende begrundelse:

"Det er ubestridt, at klageren ikke forud for udførelsen af konsekvensberegningen var blevet gjort opmærksom på, at indklagede ville kræve betaling for beregningen i tilfælde af, at man ikke efterfølgende skulle medvirke ved finansieringen af ejendommen. Ankenævnet finder heller ikke, at klageren måtte påregne dette. Ankenævnet finder herefter, at indklagede ikke var berettiget til at debitere klageren for det omhandlede gebyr på 1.000 kr."

Sag nr. 290/2000:

Omprioreringsgebyr kunne kræves, uanset om det var oplyst på forhånd, idet klageren under alle omstændigheder måtte påregne, at pengeinstituttet ville forlange vederlag for det arbejde, der var forbundet med instituttets medvirken ved omprioriteringen.

Sag nr. 400/2000:

Klageren havde indfriet 3 lån hos et pengeinstitut og blev i den forbindelse opkrævet 250 kr. i indfrielsesgebyr pr. lån.

Af pengeinstituttets almindelig betingelser for lån og kreditter fremgik det, at debitor var berettiget til når som helst at indfri aftalerne uden varsel, og at pengeinstituttet kunne kræve et ekspeditionsgebyr i tilfælde af førtidsindfrielse. I instituttets almindelige forretningsbetingelser var det anført, at de almindelige gebyrer fremgik af den gebyroversigt, som instituttet udleverer på anmodning. Af denne oversigt fremgik det, at der for ekstraordinær indfrielse var gebyrbelagt med 250 kr. pr. lån.

Pengeinstitutankenævnet anerkendte pengeinstituttets ret til at kræve gebyret med følgende begrundelse:

5.3. sammenhæng mellem gebyrets størrelse og det med ekspeditionen forbundne arbejde

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 ekspeditionerne.

5.3.1 retspraksis

I **U 1993.882 V** accepterede Vestre Landsret, at et forsikringsselskab havde hjemmel til at kræve et inkassogebyr. Landsretten fastslog, at gebyrer bidrog til dækning af forsikringsselskabets generelle omkostninger ved administrationen af misligholdte fordringer, og i betragtning af dettes størrelse (75 kr.) fandtes der ikke anledning til at afkræve forsikringsselskabet nærmere oplysninger om fastsættelsen heraf.

I **U 2000.2497 V** omhandlede rykkergebyrer, som nu er reguleret i rentelovens §9 b. Et finansieringsselskab havde krævet gebyrer på 135 kr. og 225 kr. for henholdsvis 1. og 2. rykkerskrivelse til skyldneren. Under sagen for fogedretten blev det oplyst, at finansieringsselskabet ved indgåelse af låneaftaler udleverede en ydelsestabel, som låntageren kvitterede for. Af ydelsestabellen fremgik det med angivelse af taksterne for blandt andet rykkergebyrer, at finansieringsselskabet kunne forlange betaling for eventuelle ekstraomkostninger i forbindelse med administration af lånet, såfremt låntageren ikke overholdt låneaftalen. Under fogedsagen anførte finansieringsselskabet blandt andet, at gebyrerne dækkede de generelle omkostninger ved selskabets administration af misligholdte fordringer, og at der ved pålæggelse af gebyr for rykkerskrivelser skete en fordeling af selskabets øgede omkostninger ved rykkerprocedure og administration af misligholdte afdragsordninger over for dem, der misligholdt afdragsordningerne, således at andre lånekunder ikke blev belastet med disse øgede udgifter i form af højere priser m.v. Fogedretten nedsatte gebyrerne til 100 kr. pr. styk. Af fogedrettens præmisser fremgår blandt andet følgende:

“Fogedretten må antage, at et rykkergebyr er kreditgiverens vederlag for det arbejde, der er forbundet med at gennemføre den konkrete rykkerprocedure. Vederlaget skal stå i rimeligt forhold til arbejdets art og omfang, hvilket ethvert arbejdsvederlag skal ifølge almindelige obligationsretlige grundsætning-

> sekretariatsnotat om gebyrer på realkreditområdet

ger. Gebyret skal således alene dække de udgifter, som kreditor har haft ved at fremsende rykker-skrivelsen. De beløb låntageren efter aftalen skal betale for omkostninger for rykkere findes at være urimelige, da kreditor kun kan tilregne sig et rykkergebyr, som svarer til de merudgifter kreditor har haft til porto, papir, kuverter samt administration. Da det ikke fra kreditors side er dokumenteret, at der reelt har været afholdt udgifter til rykning af debitor på henholdsvis kr. 135,00 og kr. 225,00, anslår fogedretten, at kreditors udgifter i den konkrete sag ikke har oversteget kr. 100,00 pr. rykkergebyr...”

Finansieringsselskabet kærede fogedrettens afgørelse til landsretten. Under landsretsbehandlingen opgjorde finansieringsselskabet sine indtægter og udgifter ved varetagelse af restancefunktionen på følgende måde:

“ ... ”

Ved landsretten afgav finansieringsselskabets kreditchef og seniorkonsulent forklaringer, herunder en beskrivelse af selskabets rykkerprocedurer og tidsforbruget hertil.

Forbrugerombudsmanden indtrådte som biintervenient for skyldneren og anførte i sit påstandsdokument blandt andet følgende:

“Det gøres ... gældende, at et rykkergebyr, der er fastsat til et beløb, der er højere end rimeligt, kan nedsættes efter kreditaftalelovens §22 og aftalelovens §38 c, jf. §36. Det gøres i den forbindelse gældende, at det er uden betydning, om størrelsen af rykkergebyret på forhånd har været gjort klart for indkærede, da der er tale om et standardvilkår, der ikke ses at have været genstand for individuel forhandling...”

Det bestrides, at det er indkærede, der har bevisbyrden for, at rykkergebyrerne er urimelige. Det er tværtimod kærrende, der skal bevise, at den misligholdende forbruger ikke pålægges at betale en uforholdsmæssig stor godtgørelse på grund af sin misligholdelse.

Det bestrides, at kærrende har dokumenteret omkostninger, der berettiger til rykkergebyrer af den krævede størrelse...”

Landsretten fandt ikke grundlag for at tilsidesætte gebyrerne som urimelige. Af landsrettens kendelse fremgår følgende:

“Rykkergebyrerne på 135 kr. for 1. rykkerskrivelse og 225 kr. for 2. rykkerskrivelse er aftalt mellem parterne, og gebyrerne kan derfor kun nedsættes, hvis gebyrernes størrelse væsentligt overstiger det rimelige, jf. kreditaftalelovens §22 eller aftalelovens §38 c, jf. §36. Efter bevisførelsen lægges det til grund, at der i kærrendes inkassoafdeling udfoldes en del bestræbelser for at få restancerne betalt eller at finde en anden løsning med låntagerne, inden lånet sendes til inkasso hos advokat, og det må antages, at udgifterne hertil ikke er uvæsentlige. Det fremgår endvidere, at låntagerne ved manglende betaling af en ydelse ikke pålægges yderligere rykkergebyrer end de 2 nævnte, der forfalder med en måneds mellemrum. På det således foreliggende grundlag finder landsretten ikke, at der er tilstrækkeligt grundlag for at statuere, at de opkrævede gebyrer væsentligt overstiger det rimelige...”

Spørgsmålet om sammenhængen mellem gebyrets størrelse og det med ekspeditionen forbundne arbejde er særligt i relation til rykkergebyrer berørt i to artikler i Ugeskrift for Retsvæsen. Artiklerne indeholder blandt andet kommentarer til fogedretspraksis i relation til nedsættelse af rykkergebyrer.

I **U.1999B.525** redegør Hans Helge Beck Thomsen for retsgrundlaget for opkrævning af rykkergebyrer. Endvidere drøftes i artiklen kort domstolenes og de relevante ankenævns adgang til at regulere aftaler om og som følge heraf fastsætte størrelsen af

rykkergebyrer. Hans Helge Beck Thomsen anfører ud fra erstatningsretlige betragtninger blandt andet, at et rykkergebyr alene kan udgøre et beløb, der dækker påregnelige og af misligholdelsen forårsagede omkostninger ved tilvejebringelse og fremsendelse af rykkerskrivelser, og at såvel variable som (en beskeden andel af) faste omkostninger kan indgå i denne beregning. Hans Helge Beck Thomsen fastslår de lege ferenda, at der strengt taget ikke er noget retligt grundlag for at fastsætte nærmere bestemmelser om rykkergebyrers størrelse, opkrævningsinterval m.v., men at der er et åbenbart faktisk grundlag og behov for ved lov at fastsætte regler om disse forhold.

I **U.2000B.174** foretager Jakob Tingskov og Claudia Sønderkov baseret på ovennævnte artikel en gennemgang af grundlaget for fogedretternes tilsidesættelse af aftalte rykkergebyrer og fogedretternes praksis i relation hertil. Fra artiklen er hentet følgende citat:

“...Spørgsmålet om rykkergebyrers berettigelse kan anskues ud fra mange synsvinkler, men i virkeligheden kan diskussionen skæres ned til et centralt spørgsmål: Skal kreditors omkostninger til inddrivelse af forfaldne tilgodehavender og kontrol m.v. betales af de dårlige betalere, der nødvendiggør omkostningerne, eller skal de betales af de gode betalere, der overholder vilkårene i de indgåede låneaftaler? I de tilfælde, hvor gebyrerne alene dækker omkostninger forbundet med rykkerproceduren, forekommer svaret indlysende.

Mindre evident er situationen, hvor de aftalte rykkergebyrer markant overstiger omkostningerne, og kreditor således opnår en fortjeneste ved rykkerproceduren. Det kan ikke udelukkes, at gebyrerne i en sådan situation, hvis de giver kreditor en betydelig fortjeneste, kan anses for urimelige, jf. aftalelovens §36 og kreditaftalelovens §22. Denne situation synes imidlertid sjældent forekommende i praksis.

Ofte synes situation at være den, at kreditorerne kun netop får dækket deres omkostninger eller direkte sætter penge til på udsendelse af rykkerskrivelser. Indregnes således pengeinstitutternes omkostninger til etablering, vedligeholdelse og drift af edb-anlæg og specielt udviklet software, udgifter til lokaler, personale, porto samt andre omkostninger til rykkerproceduren, må de samlede omkostninger formodes at være af en sådan størrelse, at der næppe er nogen større fortjeneste for kreditorerne.

Uanset om der måtte være en fortjeneste, udelukker dette ikke, at det aftalte gebyr kan opkræves. I UfR 1990.837 V udtales således, at et inkassogebyr på samme måde som et rykkergebyr skal bidrage til dækning af kreditors generelle omkostninger ved administrationen af misligholdte fordringer. I retspraksis er der således støtte for, at gebyrer ikke nødvendigvis skal begrænses til de direkte omkostninger ved restanceinddrivelsen.

Det synspunkt, at gebyrerne nødvendigvis skal afspejle omkostningerne ved rykkerproceduren, er i øvrigt af erstatningsretlig karakter. Baggrunden for at inddrage erstatningsretlige betragtninger forekommer i nærværende sammenhæng ikke korrekt, idet rykkergebyrerne netop ikke er en erstatning, men derimod et aftalt vilkår. Tabsopgørelsen er derfor ikke relevant i de tilfælde, hvor der er indgået aftale om rykkergebyrerne.

I det omfang der ikke er truffet aftale om rykkergebyrernes størrelse, kunne erstatningsretlige betragtninger derimod have relevans ved fastsættelsen af rykkergebyrernes størrelse...”

5.3.2 nævnspraksis

Nedenstående er baseret på en gennemgang af Pengeinstitutankenævnets kendelser for de seneste 10-12 år. Kendelserne er opdelt ud fra gebyrtypen.

> sekretariatsnotat om gebyrer på realkreditområdet

5.3.2.1 kendelser om indfrielsesgebyrer

Sag nr. 125/92:

En kontrakt for et udlandslån indeholdt følgende bestemmelse under overskriften "Førtidig indfrielse":

"Førtidig indfrielse kan alene ske i overensstemmelse med Danmarks Nationalbanks valutabestemmelser. De dermed forbundne omkostninger er for debitors regning..."

I forbindelse med lånets indfrielse beregnede pengeinstituttet sig et ekspeditionsgebyr på 500 kr.

Pengeinstitutankenævnet tilpligtede pengeinstituttet at tilbagebetale gebyret med følgende begrundelse:

"Det fremgår af betingelserne for udlandslånet - optrykt på bagsiden af lånedokumenter - at de med førtidig indfrielse forbundne omkostninger er for debitors regning. Indklagede har opkrævet 500 kr. i diverse omkostninger ved lånets indfrielse. Da indklagede ikke har dokumenteret at have haft omkostninger på 500 kr. i denne forbindelse bør indklagede godtgøre klageren dette gebyr."

Sag nr. 413/2000:

I forbindelse med indfrielse af en andel af et fælleslån optaget af ejerforeningen havde klageren betalt et gebyr på 700 kr. til pengeinstituttet for ændring af lånedokumentet og foretagelse af beregninger. Klageren anførte over for Pengeinstitutankenævnet blandt andet, at pengeinstituttet ikke var berettiget til at kræve gebyr i forbindelse med indfrielsen, og at gebyret var urimeligt højt og ikke stod i rimeligt forhold til pengeinstituttets ulejlighed, herunder fordi lånedokumentet ikke blev ændret.

Pengeinstitutankenævnet fastslog, at gebyret, som var et led i en aftale mellem ejerforeningen og pengeinstituttet om muligheder og retningslinier for delindfrielse, ikke oversteg det rimelige, og tog derfor ikke klagen til følge.

5.3.2.2 sager vedrørende rykkergebyrer

Sag nr. 453/1998:

Klageren havde et overtræk på sin betalingskonto hos et pengeinstitut, som rykkede klageren for inddækning af overtrækket og beregnede sig et rykkergebyr på 200 kr. herfor, som blev debiteret kontoen.

Af pengeinstituttets almindelige forretningsbetingelser fremgår blandt andet følgende:

"Overtræksrente og rykkergebyr m.v.

Hvis en konto overtrækkes eller kommer i restance, kan ...(pengeinstituttet)... kræve overtræksrente, restancerente eller morarente, gebyr for at udsende rykkerbreve samt udgifter ved juridisk bistand til inkassation m.v.

Størrelsen af rykkergebyret fremgår af ...(pengeinstituttets)... rykkerbrev og af prislisten. Overtræksrente m.v. kan oplyses på forespørgsel fra kunden."

Af pengeinstituttets prisliste fremgik det, at der for "rykkerskrivelse ved overtræk/restance" blev beregnet et gebyr på 200 kr.

Pengeinstitutankenævnet nedsatte ved en flertalsafgørelse gebyret til 100 kr. Af præmisserne fremgår følgende:

"Ankenævnet finder, at indklagede i sine almindelige forretningsbetingelser har fornøden hjemmel til at opkræve rykkergebyrer. Dette gælder, selv om indklagede ved overtræk tillige beregner sig overtræksrente. Det er ubestridt, at indklagede ikke med klageren havde indgået aftale om, at han kunne overtrække sin betalingskonto, og det kan ikke tillægges betydning, at klageren hos indklagede har et ubehæftet værdipapirdepot. Indklagede har herefter været berettiget til at opkræve gebyr for den rykkerskrivelse, som blev fremsendt til klageren som følge af overtrækket på betalingskontoen i november 1998.

...(Flertallet)... udtaler herefter:

Ved vurderingen af størrelsen af rykkergebyret må det lægges til grund, at indklagede ikke er berettiget til at opkræve rykkergebyrer, som overstiger, hvad der med rimelighed kan anses for påkrævet til dækning af indklagedes gennemsnitlige omkostninger i forbindelse med rykkerproceduren. Den arbejdstid, der medgår ved behandlingen af den enkelte restance, må antages gennemsnitligt at være beskeden, og selv om hertil skal lægges omkostninger til porto m.v. og et bidrag til dækning af de generelle omkostninger, der er direkte forbundet med at administrere restancer, finder vi, at det af indklagede opkrævede gebyr væsentligt overstiger det rimelige og derfor bør nedsættes, jf. aftalelovens §38 c, sammenholdt med §36. Efter det foreliggende anslår vi, at indklagedes gennemsnitlige omkostninger i forbindelse med en rykkerskrivelse i hvert fald ikke overstiger 100 kr., og vi finder derfor, at gebyret bør nedsættes til dette beløb. Vi stemmer herefter for at pålægge indklagede at tilbageføre 100 kr. af det opkrævede gebyr.

...(Mindretallet)... udtaler.

Baseret på vores erfaring mener vi ikke, at den arbejdstid, som medgår ved behandling af en restance, er så beskeden, at de gennemsnitlige omkostninger inkl. omkostninger til porto m.v. og bidrag til dækning af generelle omkostninger som af flertallet antaget ikke overstiger 100 kr. Et loft over rykkergebyrer på 100 kr. vil derfor efter vores opfattelse være ensbetydende med, at kreditor kommer til at bære en del af omkostningerne ved udsendelse af rykkerbreve.

Det af indklagede opkrævede rykkergebyr - 200 kr. - overstiger efter vores opfattelse ikke det rimelige. Vi finder derfor ikke grundlag for at nedsætte gebyret."

5.3.2.3 gebyr for forskellige typer af overførsler (af indlån, værdipapirdepoter m.v.)

Sag nr. 328/1989:

I forbindelse med overførsel af et værdipapirdepot betalte klageren 500 kr. i gebyr. Flertallet i Pengeinstitutankenævnet nedsatte gebyret til 200 kr. med følgende begrundelse:

"Klageren måtte være forberedt på, at indklagede ville beregne sig et gebyr for det arbejde, der var forbundet med overførselen af hans værdipapirdepot til et andet pengeinstitut. Disse medlemmer finder imidlertid, at det opkrævede gebyr på 500 kr. væsentligt overstiger, hvad der kan anses for rimeligt, idet det arbejde, der er forbundet med overførsel af et værdipapirdepot, må antages i almindelighed at være af beskedent omfang. De ...(flertallet)... stemmer herefter for skønsmæssigt at nedsætte gebyret til 200 kr."

> sekretariatsnotat om gebyrer på realkreditområdet

Sag nr. 568/1995:

Klageren betalte i forbindelse med overførsel af pensionskonti med tilhørende værdipapirdepoter til et andet pengeinstitut 700 kr. i gebyr pr. depot. Flertallet i Pengeinstitutankenævnet nedsatte gebyret pr. depot til 450 kr. Af kendelsen fremgår følgende:

“ ”

I sag nr. 437/1997 blev overførselsgebyr på 250 kr. for kapitalpension med tilhørende værdipapirdepot anerkendt.

Sag nr. 162/1996:

Pengeinstituttet havde beregnet sig gebyrer for i alt 1.450 kr. for overførsel af 3 børneopsparingskonti, en kassekredit og to selv pensioneringskonti til et andet pengeinstitut. Pengeinstituttet, der i henhold til sine almindelige forretningsbetingelser til enhver tid uden varsel kunne ændre gebyrer, fremsendte i 1994 et brev til klageren om indførelsen af en række gebyrer, som dog ikke omfattede gebyr for flytning af konti. Pengeinstituttet annoncerede i 1995 i dagspressen gebyrændringer.

Pengeinstitutankenævnet underkendte de krævede gebyrer for flytning med følgende begrundelse: (Manglende hjemmel.)

“ ”

Gebyrer for overførsel er med tilsvarende begrundelser anerkendt i blandt andet sag nr. 481/2000, som indeholder følgende præmisser fra flertallet:

“ ”

I sag nr. 319/1997 fandt flertallet, at et gebyr på 200 kr. for overførsel af et engagement oversteg det rimelige, og at gebyret “passende kan fastsættes til 100 kr.”

Gebyr for overførsel blev anerkendt af flertallet i sag nr. 340/1998. Mindretallet henviste derimod til, at der ikke burde kunne kræves gebyr ved overførsel, idet de omkostninger, der er forbundet med en sådan ikke i almindelighed synes at adskille sig klart fra de omkostninger, som pengeinstituttet påføres ved en “normal” - ikke gebyrbelagt - indfrielse af engagementer.

I sag nr. 373/2001, som omhandlede gebyr for overførsel til udenlandsk bankkonto, fandt flertallet ikke, at gebyret kunne tilsidesættes. Kendelsen indeholder følgende præmisser:

“ ”

Mindretallet havde i sag nr. 438/2001, 352/2002, 33/2003 og 57/2003 tilsvarende begrundelser for at stemme for nedsættelse af overførselsgebyrer vedrørende henholdsvis værdipapirdepoter og indlånsengagementer.

I sag nr. 12/1999 blev et overførselsgebyr tilsidesat. Baggrunden var, at gebyret stod i misforhold til indeståendet på den konto, der blev overført, og at det overførende pengeinstitut havde gennemført overførslen uden at undersøge, om den ønskedes gennemført uanset gebyret.

5.3.2.4 andre gebyrtyper

Sag nr. 399/2000:

Gebyr for ekspedition af hjemtagelse af realkreditlån nedsat med følgende begrundelse:

“ Indklagedes gebyr på 3.500 kr., der ikke fremgår af indklagedes prisliste, dækker ekspeditionerne i forbindelse med hjemtagelsen af et realkreditlån. Der blev ikke i denne forbindelse indfriet gamle realkreditlån, ligesom der ikke skulle ekspederes rykningspåtegninger vedrørende ejerpantebrev eller lignende.

Ankenævnet finder, at gebyret på 3.500 kr. overstiger det rimelige, når henses til ekspeditionens enkle karakter. Ankenævnet finder, at gebyret passende kan fastsættes til 2.000 kr. “

Sag nr. 279/2001:

Gebyr for ophævelse af kapitalpension i utide anerkendt af flertallet. Kendelsens præmisser lyder:

“ ... ”

5.4 indførelse og regulering af gebyrer

På pengeinstitutområdet er der i U 1999.633 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, hvoraf følgende fremgår:

“ ... ”

I forlængelse af Sø- og Handelsrettens afgørelse vedrørende vilkår, der giver et pengeinstitut en ubegrænset adgang til ensidigt at ændre rente, provision eller gebyrer blev der i Pengeinstitutankenævnet afsagt følgende kendelse:

Sag nr. 222/1999:

Sagen omhandlede et krav om refusion af gebyrer med henvisning til Sø- og Handelsrettens dom af 26. januar 1999 vedrørende pengeinstitutternes standardvilkår. Pengeinstitutankenævnet afsagde kendelse med følgende præmisser:

“Sø- og Handelsrettens dom af 26. januar 1999 fastslår alene, at et pengeinstituts anvendelse af vilkår for private kunder, som efter deres ordlyd giver pengeinstituttet en ubegrænset adgang til ensidigt at

> sekretariatsnotat om gebyrer på realkreditområdet

ændre rente, provision eller gebyrer, er i strid med markedsføringslovens §1. Dommen indebærer således ikke, at de indklagedes indførelse og opkrævning af gebyrer, herunder de i denne sag omhandlede, har været uberettiget.

Der er efter det foreliggende ikke grundlag for at antage, at de gebyrer, klagen angår, kan tilsidesættes i medfør af aftalelovens §38 c, jf. §36, eller andre regler, ligesom der ikke er holdepunkter for at antage, at der ikke er givet fornødent varsel ved indførelse eller ændringer.”

5.5 sammendrag og konklusion

Det kan fastslås, at såvel domstolene som ankenævnene tager stilling til gebyrer, herunder disses størrelse.

Ved vurderingen af gebyrer bør der muligvis generelt sondres mellem gebyrer for serviceydelser, som (til)købes individuelt, og gebyrer, som flyder af en løbende aftale, og som ikke kan undgås.

For alle gebyrer er påregneligheden afgørende for, om de kan kræves. For gebyrer vedrørende serviceydelser synes det afgørende, at de er oplyste, og/eller at ydelsen ikke kan forventes leveret uden beregning.

For ydelser, der leveres som led i en løbende aftale, anerkendes det i såvel rets- som nævnspraksis, at disse i visse tilfælde er pligtmæssige for kreditor (som en del af hovedydelsen) med den virkning, at der ikke kan kræves gebyr for ydelsen, medmindre dette er særskilt hjemlet i aftalen.

Det kan ud fra U 2003.1581 H samtidig fastslås, at der skal ganske meget til, for at det kan antages, at der er skabt en bindende retssædvane eller bindende kutyme for et sådant gebyr.

Når der tages stilling til gebyrernes størrelse ved domstolene og i Pengeinstitutankenævnet, tages der tilsyneladende udgangspunkt i et rimelighedskriterium, til tider med henvisning til aftalelovens §38 c, jf. §36, og kreditaftalelovens §22.

Retspraksis, som alene omfatter sager vedrørende gebyrer for ydelser i løbende forretningsforhold, peger i retning af, at der skal være en sammenhæng mellem gebyrets størrelse og det med ekspeditionen forbundne arbejde - det vil sige, at der tages udgangspunkt i, at gebyret er et arbejdsvederlag. Fastsættelsen af gebyrets størrelse skal antagelig ske på grundlag af et gennemsnit af de med de pågældende ekspeditioner forbundne omkostninger - det vil sige såvel de direkte (variable) omkostninger som en andel af de faste omkostninger.

I Pengeinstitutankenævnet stilles der tilsyneladende samme krav til gebyrernes fastsættelse. I sag nr. 399/2000 blev gebyret for en serviceydelse nedsat med henvisning til omfanget af ekspeditioner, som gebyret skulle dække. Det kan skyldes, at gebyret ikke på forhånd var oplyst, idet fremgangsmåden ellers forekommer mindre velbegrunder.

Rets- og nævnspraksis viser, at der stilles forskellige krav til kreditors dokumentation af de gennemsnitlige omkostninger, og at Pengeinstitutankenævnet er tilbøjelige til i mange tilfælde at ansætte (nedsætte) et gebyr efter et konkret skøn.

Samlet kan det umiddelbart udledes, at gebyrer i løbende aftaler forudsætter en konkret hjemmel. Der kan muligvis endvidere opstilles den forudsætning, at gebyret - i hvert fald hvis hjemmelsgrundlaget er bredt - skal beregnes på en sådan måde, at det alene giver kreditor dækning for de gennemsnitlige omkostninger, som er knyttet til ekspeditioner af den pågældende art. En tilsvarende fremgangsmåde kan muligvis anvendes i de tilfælde, hvor der er tale om gebyrer for serviceydelser, som ikke er oplyst, men som på anden måde er påregnelige.

Det skal samtidig fremhæves, at en generel hjemmel til at kræve gebyrer af en vilkårlig størrelse og til at indføre nye gebyrområder uden sammenhæng til omkostningerne, som er forbundet med ydelsen, antagelig ville kunne tilsidesættes som et urimeligt kontraktvilkår, jf. aftalelovens §§36, og 38 a, samt i strid med markedsføringslovens §1, jf. SØ- og Handelsrettens afgørelse i U 1999.633 SH.

I de (indtil nu få) tilfælde, hvor Realkreditankenævnet i en konkret sag er kommet frem til, at et gebyr skal tilsidesættes som urimeligt, er gebyret i praksis blevet fastsat ud fra det niveau, som blev forlangt i branchen generelt. Fremgangsmåden er i sig selv usikker, herunder fordi der kan være visse forskelle i prisstruktur m.v. fra realkreditinstitut til realkreditinstitut. Det er endvidere meget vidtrækkende at anmode et indklaget institut om at dokumentere sine gennemsnitlige omkostninger til de aktuelle ekspeditioner.

Desuden kan et nævn vel vanskeligt vurdere sådanne oplysninger om gennemsnitlige omkostninger. Det kunne alternativt overvejes, om nævnene i stedet kunne anvende en løsning, hvorefter nævnene markerer for nedsættelse af gebyret uden kvantificering, således at det er op til instituttet at fastsætte det nye "rimelige" gebyr (som naturligvis kan efterprøves på ny af det pågældende nævn, hvis klageren er uenig i fastsættelsen).

årsberetning 2003

realkreditankenævnet

> resuméer af kendelser

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2003.

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., eller til Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk

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

20203026

**ekspeditionstid
lånetilbud**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 15. januar 2003

Klagerens ejerlejlighed var under salg. I henhold til den udarbejdede købsaftale skulle der optages et ejerskiftelån i det indklagede realkreditinstitut. Ejerskiftelånet var anslået til 1.771.000 kr. som 7 pct. obligationslån med en beregnet kursværdi på 1.758.603 ved kurs 99,30. Af købsaftalen fremgik det, at ejerskiftelånets størrelse var anslået og blev endeligt fastlagt i lånetilbudet, hvori der tillige kunne være anført betingelser for lånet. Endvidere fremgik det, at handlen kunne falde bort, hvis lånetilbudet ikke var kommet frem til klagerens ejendomsmægler senest den 15. marts 2000. Endelig fremgik det, at køberne bar kursrisikoen frem til lånet hjemtagelse, og at de kunne kurssikre.

Købsaftalen blev den 30. marts 2002 underskrevet af køberne. Den 31. marts 2000 fremsendte købernes advokat købsaftalen til den medvirkende ejendomsmægler. I følgebrevet anførte advokaten, at underskrivelsen af købsaftalen var betinget af, at lånetilbudet forelå senest onsdag den 12. april 2000, og at køberne i modsat fald ikke var bundet.

Købsaftalen blev den 4. april 2000 underskrevet af klageren. Den medvirkende ejendomsmægler anmodede samme dag realkreditinstitutet om at afgive lånetilbud og henviste i den forbindelse til, at køberne havde oplyst, at de var PrioritetsKunder. Ejendomsmægleren bad endvidere om en hurtig ekspedition af sagen, idet det var en betingelse for handlen, at lånetilbudet forelå senest den 12. april 2000.

Ejendomsmægleren bad den 5. april 2000 købernes advokat om at få ændret tilbudsfristen til den 15. april 2000. Baggrunden var, at realkreditinstitutet havde meddelt ejendomsmægleren, at køberne ikke - som oplyst - var prioritetskunder, og at der derfor skulle ske en godkendelse af købernes økonomi m.v., hvilket kunne forlænge ekspeditionstiden.

Købernes advokat accepterede den 7. april 2000 den ændrede tilbudsfrist.

Den 10. april 2000 meddelte realkreditinstitutet ejendomsmægleren, at instituttet kunne godkende køberne som låntagere på ejendommen, men at lånets størrelse ikke var fastsat, idet instituttet endnu ikke havde vurderet ejendommen, hvilket ville ske hurtigst muligt.

Realkreditinstitutet udfærdigede den 12. april 2000 lånetilbud til den medvirkende ejendomsmægler på et 7 pct. 30-årigt obligationslån med en hovedstol på 1.768.000

> resuméer af kendelser

kr. I lånetilbudet var anvendt en tilbudskurs på 99,45 og beregnet en kursværdi på 1.758.276 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at instituttet, når ejendommen var besigtiget, ville meddele ejendomsmægleren skriftligt, om det gav anledning til ændringer til værdiansættelsen og lånebeløbet.

Ejendomsmægleren anmodede ved skrivelse den 14. april 2000 klageren om, at kontakte ham hurtigst muligt, idet han gentagne gange forgæves havde forsøgt at komme i kontakt med klageren vedrørende realkreditinstituttets besigtigelse af ejendommen.

Ejendomsmægleren fremsendte den 26. april 2000 kopi af lånetilbudet til købernes advokat.

Med kopi til købernes advokat fremsendte ejendomsmægleren den 27. april 2000 i henhold til aftale lånetilbud og pantebrev til klagerens pengeinstitut med anmodning om, at pengeinstituttet foranledigede pantebrevet underskrevet og sagen videreeksperderet. Ejendomsmægleren bemærkede i den forbindelse, at han havde fået oplyst at lånet skulle være kurssikret.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. maj 2000 bekræftelse på fastkursaftale til købernes advokat. Af bekræftelsen fremgik det, at obligationslånet på 1.768.000 kr. var aftalt udbetalt den 30. juni 2000 til kurs 97,986.

Den 4. juli 2000 meddelte realkreditinstituttet betinget gældsovertagelse til køberne.

Den 1. september 2000 fremsendte købernes advokat udkast til refusionsopgørelse til ejendomsmægleren. Af refusionsopgørelsen fremgik det, at afregningen af det nye lån havde ført til et provenu, der var 26.571 kr. mindre end det i købsaftalen forudsatte provenu, og som således skulle godskrives klageren som sælger. I dette beløb var der dog modregnet et beløb på 15.028 kr. Den foretagne modregning var begrundet med, at de 15.028 kr. vedrørte den del af kurstabet, som var en følge af, at lånetilbudet ikke havde foreligget inden for den af køberne fastsatte frist den 12. april 2000.

Den 27. november 2000 rykkede realkreditinstituttet køberne for endeligt skøde med henblik på bevilling af endelig gældsovertagelse. Den endelige gældsovertagelse blev bevilget af instituttet den 15. december 2000.

Efter en omfattende korrespondance mellem på den ene side klageren og dennes rådgiver samt købernes advokat og på den anden side ejendomsmægleren indbragte klageren den 31. januar 2001 en sag mod ejendomsmægleren for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Den 31. oktober 2001 bad Klagenævnet for Ejendomsformidling realkreditinstituttet om at oplyse, hvornår instituttet meddelte ejendomsmægleren, at lånetilbudet var ubetinget.

Realkreditinstituttet oplyste den 16. november 2001 over for Klagenævnet for Ejendomsformidling, at instituttet ikke skriftligt havde meddelt ejendomsmægleren, at forbeholdene i lånetilbudet var opfyldt, men at instituttet i forløbet havde korresponderet direkte med køberne og klageren.

Klagenævnet for Ejendomsformidling bad den 13. december 2001 realkreditinstituttet om at afgive yderligere oplysninger. Klagenævnet henviste til, at der var klaget over, at ejendomsmægleren havde forsinket lånetilbudet, således at køberne havde lidt et kurstab, at mægleren til Klagenævnet havde oplyst, at han først den 26. april 2000 modtog endeligt lånetilbud dateret den 12. april 2000, og at lånetilbudet blev forsinket på grund af, at realkreditinstituttet ikke umiddelbart kunne få adgang til at besigtige lejligheden. Klagenævnet bad realkreditinstituttet om at bekræfte dels disse oplysninger, dels at der ikke blev udskrevet nyt lånetilbud, selv om besigtigelsen var blevet forsinket, således at der var gået 14 dage fra udskrivelsen af tilbud, til dette var endeligt.

Realkreditinstituttet meddelte den 28. januar 2002 Klagenævnet for Ejendomsformidling, at lånetilbudet blev udskrevet den 12. april 2002. Først den 19. april 2000 blev ejendommen besigtiget af instituttets kunderådgiver. Da den 19. april var dagen før Kristi Himmelfartsdag kunne realkreditinstituttet ikke afvise, at den kunderådgiver, som havde besigtiget ejendommen, først havde afsendt lånetilbudet efter Påske den 25. april. Realkreditinstituttet oplyste videre, at der i den konkrete sag ikke var udskrevet nyt lånetilbud, og at ejendomsmægleren og/eller realkreditinstituttet nok burde have vurderet, om der ikke skulle have været udskrevet nyt tilbud med opdaterede kurser.

Klagenævnet for Ejendomsformidling traf den 18. marts 2002 afgørelse i sagen. Af Klagenævnets afgørelse fremgik blandt andet, at Klagenævnet ikke kunne afgøre, om den medvirkende ejendomsmægler havde forsinket fremsendelsen af det endelige lånetilbud, idet realkreditinstituttet til Klagenævnet havde oplyst, at forsinkelsen muligvis kunne bebrejdes instituttet, ligesom det muligvis kunne bebrejdes realkreditinstituttet, at der ikke var blevet udskrevet et nyt lånetilbud henset til det tidsrum, der var mellem det betingede lånetilbud og meddelelsen om, at dette var endeligt. Klagenævnet bemærkede dog, at køberne ikke påberåbte sig forsinkelsen, da fristen for endeligt lånetilbud udløb den 15. april 2000, og at køberne derfor sås at have accepteret handlen, selv om endeligt lånetilbud først forelå den 26. april 2000, og selv om der opstod et kurstab.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde hende en erstatning på 15.028 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet konstaterede indledningsvis, at det ikke var oplyst, hvorfor klageren anså sig forpligtet til at erstatte køberne et kurstab på 15.028 kr.

Nævnet lagde om forholdet mellem klageren og realkreditinstituttet til grund, at realkreditinstituttets besigtigelse af ejendommen fandt sted den 19. april 2000, og at en besigtigelse, som var en forudsætning for instituttets lånetilbud, ikke havde kunnet finde sted inden den 12. april 2000 på grund af manglende mulighed for kontakt med klageren. Den 19. april 2000 var onsdagen før Skærtorsdag, og Nævnet lagde til grund, at realkreditinstituttets lånetilbud var afsendt den 24. april 2000, hvilket var første arbejdsdag efter Påsken.

> resuméer af kendelser

Nævnet fandt på den anførte baggrund, at der ikke forelå omstændigheder med hensyn til ekspeditionstiden, der kunne begrunde et erstatningsansvar for instituttet, og frifandt derfor realkreditinstituttet.

20204034

gældsovertagelse frigørelse for gældsansvar personlig fordring

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 15. januar 2003

Klageren ejede sammen med sin daværende samlever en ejendom, hvori der indstod et lån til realkreditinstitut 1.

Klageren og samleveren solgte ved slutseddel af 10. september 1990 ejendommen med overtagelse pr. den 15. oktober 1990. Ejendommen blev solgt for en nominel pris på 530.000 kr., som skulle berigtiges ved købernes overtagelse af lånet til realkreditinstitut 1 og optagelse af et ejerskiftelån hos det indklagede realkreditinstitut 2 på 145.000 kr., udstedelse af et sælgerpantebrev på 90.598 kr. og erlæggelse af en kontant udbetaling på 35.000 kr.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 12. september 1990 et lånetilbud til den medvirkende ejendomsmægler. Lånetilbudet var blandt andet betinget af, at underskrevet ejerskifteerklæring samt kopi af tinglyst skøde til de nye ejere blev indsendt til realkreditinstitut 2 senest 3 måneder efter udbetalingsdatoen.

Klageren og hendes daværende samlever underskrev den 19. november 1990 pantebrevet for det tilbudte ejerskiftelån. Da klageren havde underskrevet pantebrevet i ægtefællerubrikken, blev pantebrevet alene tinglyst i samleverens andel af ejendommen.

Endeligt skøde vedrørende ejendommen blev underskrevet af parterne den 6. januar 1991 og tinglyst den 16. januar 1991.

Ejerskiftelånet blev udbetalt til klagerens pengeinstitut den 8. april 1991 mod en garanti for indlevering af tinglyst pantebrev.

Klageren underskrev den 25. juli 1991 pantebrevet for ejerskiftelånet som meddebitor. Pantebrevet blev dog afvist fra tinglysning, idet køberne i mellemtiden havde fået tinglyst skøde. Efter købernes tiltrædelse af pantsætningen den 20. september 1991 blev pantebrevet endeligt tinglyst den 24. september 1991.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 23. december 1991 auktionsopgørelse til instituttets inkassoadvokat. I auktionsopgørelsen var klageren og hendes daværende samlever anført som debitorer med angivelse af adresse 1.

Der blev den 6. februar 1992 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstitut 2 som rekvirent. I tvangsauktionssalgsoptilling af 8. januar 1992 var køberne anført som ejere af ejendommen, boende på adresse 1. Realkreditinstitut 2's fordring var i henhold til tvangsauktionssalgsoptillingen opgjort på følgende måde:

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere...	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato uforfaldne renter	2. Restgæld... med tillæg af	3. Restancer...
Hæftelse nr.: 1 Pantebrev ...(Realkreditinstitut 1)...	302338,36	254845,93	47492,43
I alt ved budsum kr.	302338,36	254845,93	47492,43
Hæftelse nr.: 2 Pantebrev ...(Realkreditinstitut 2)... rentesats: 9% p.a...	156958,15	144468,62	12489,53
I alt ved budsum kr.	459296,51	399314,55	59981,96
Hæftelse nr.: 3 Pantebrev... (klageren og hendes daværende samlever)... Hovedstol: 90.598,00 rentesats: 10% p.a. Evt. særlige bemærkninger: Opgørelse ikke modtaget.	0,00	0,00	0,00
I alt ved budsum kr.	459296,51	399314,55	59981,96

Realkreditinstitut 2 blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 387.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 7. februar 1992 en opgørelse over den personlige fordring, som var stilet til klageren og hendes tidligere samlever på adresse 1. Den personlige fordring var opgjort til 72.296 kr., eksklusive rente.

Den 20. november 1997 fremsendte realkreditinstitut 2 en erindringsskrivelse vedrørende den personlige fordring til klageren på hendes nuværende adresse og opfordrede klageren til at rette henvendelse til instituttets afdeling for personligt gældsansvar med henblik på etablering af en afviklingsordning.

Efter henvendelse fra klagerens oprindelige advokat meddelte klagerens pengeinstitut den 25. september 2001 advokaten, at pengeinstituttet alene havde garanteret for indlevering af tinglyst pantebrev til realkreditinstitut 2, men at pengeinstituttet ikke havde påtaget sig at ekspedere gældsovertagelsessagen.

Den 21. marts 2002 fremsendte realkreditinstitut 2 en redegørelse til en af klagerens rådgivere. Redegørelsen var vedlagt kopi af tvangsauktionssalgsopstilling, slutseddel, udskrift af auktionsbogen, inkassoadvokatens auktionsindberetning, realkreditinstitut 2's renteindberetning til Told & Skat for 1991-1992 samt diverse korrespondance. Af redegørelsen fremgik det blandt andet, at realkreditinstitut 2 ikke var i besiddelse af kopi af terminsopkrævninger og årsopgørelse for årene 1990-1992, og at instituttet ikke var bekendt med baggrunden for, at der ikke var blevet bevilget gældsovertagelse, herunder om det skyldtes fejl hos klagerens repræsentanter eller

> resuméer af kendelser

forhold hos køberne. Realkreditinstitut 2 henviste til, at instituttet på intet tidspunkt havde modtaget anmodning om gældsovertagelse eller kopi af anmærkningsfrit skøde. Realkreditinstitut 2 fandt, at det måtte lægges til grund, at klageren og hendes tidligere samlever under hele forløbet havde været bekendt med den manglende bevilling af gældsovertagelse, og at de fortsat hæftede personligt for lånet, dels fordi de gennem deres repræsentant måtte have modtaget meddelelse herom, dels fordi klageren og hendes tidligere samlever måtte have modtaget rykkerbreve i forbindelse med misligholdelse af lånet. Der var efter realkreditinstitut 2's opfattelse ikke omstændigheder i sagen, der talte for, at klageren med føje kunne gå ud fra, at det personlige krav mod hende var bortfaldet, da hun ikke havde fået besked om, at der var bevilget gældsovertagelse, og da realkreditinstituttet havde rettet henvendelse til hende den 7. februar 1992. Allerede af den grund kunne klageren ikke fritages for det personlige gældsansvar. Realkreditinstitut 2 fandt i øvrigt, at det påhvilede klageren at bevise, at hun havde lidt et tab, herunder at det personlige gældsansvar var blevet mindre eller undgået, hvis hun havde fået indkaldelse til tvangsauktionen. På baggrund af redegørelsen fastholdt realkreditinstitut 2 kravet imod klageren og hendes tidligere samlever.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 2 ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod hende i anledning af tvangsauktionen den 6. februar 1992 over den af hende tidligere ejede ejendom. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Realkreditinstitut 2 fremlagde i sagen blandt andet følgende interne sagsnotat:

"...NUVÆRENDE DEBITORER ER FRAFLYTTET EJENDOMMEN, VI FORSØGER AT FÅ SALGSFULDMAGT, MEN PROBLEMET ER, AT ... (REALKREDITINSTITUT 2)... ALDRIG HAR BEVILGET GÆLDSOVERTAGELSE PÅ GRUND AF RESTANCER. EJENDOMS-MÆGLER HAR FORSØGT AT SÆLGE EJENDOMMEN FOR DE TIDLIGERE EJERE INDEN AUKTION, MEN DET ER IKKE LYKKEDES. DER ER INDKOMMET ET KØBSTILBUD, HVILKET VI HAR ACCEPTERET, SÅFREMT VI OVERTAGER EJENDOMMEN. BUDGETTER M.V. ER UDARBEJDET I HENHOLD TIL PRIS I KØBSTILBUD..."

Klageren fremlagde i sagen bopælsattest fra Folkeregistret, som viste, at klageren ikke havde beboet adresse 1. Klageren forklarede, at hun havde opfattet renteindberetningerne efter salget af ejendommen som en fejl, og at hun i øvrigt først fik kendskab til disse efter tvangsauktionen, samt at de blev korigeret af skattemyndighederne. Klageren forklarede videre, at hun ikke havde modtaget realkreditinstitut 2's brev af 7. februar 1991.

Nævnet fandt, at det påhviler handelsparterne eller deres repræsentanter at drage omsorg for, at gældsovertagelse bliver gennemført, og at sælgeren i almindelighed ikke vil være frigjort for sit gældsansvar, før realkreditinstituttet - efter bevilling af gældsovertagelse til den nye ejer - har givet sælgeren meddelelse herom. For gældsovertagelsesekspeditioner, der ikke bliver foretaget inden for rimelig tid eller med et sædvanligt ekspeditionsforløb, må det ifølge Nævnet imidlertid påhvile realkreditinstituttet at rette henvendelse til sagens parter om den manglende gældsovertagelse, således at de kan varetage deres interesser.

Efter *flertallets* opfattelse havde realkreditinstitut 2 godkendt køberne, således at gældsovertagelsen alene fremstod som en formsag. Nogen gældsovertagelse fandt

ikke sted, men instituttet registrerede ifølge sine egne oplysninger køberne som formodede ejere og tilsendte terminsopkrævningerne til køberne. Realkreditinstitut 2 tog ikke skridt til at kræve lånet indfriet, da man ikke modtog ejerskifteerklæring inden 3 måneder efter lånets udbetaling. Det var heller ikke godtgjort, at instituttet gjorde klageren opmærksom på, at der var restancer på lånet eller i øvrigt var i kontakt med klageren inden tvangsauktionen, som instituttet ikke foranledigede klageren indkaldt til i hendes egenskab af debitor. Det var ikke godtgjort, at klageren havde modtaget instituttets opgørelse af 7. februar 1992, som ikke var sendt til klagerens daværende adresse. Det måtte således ifølge flertallet lægges til grund, at realkreditinstitut 2 først den 20. november 1997 meddelte klageren, at man fastholdt hende som debitor på grund af manglende gældsovertagelse.

Flertallet fandt på den anførte baggrund, at realkreditinstitut 2 ikke havde levet op til sine forpligtelser som professionel kreditor i forhold til klageren. Flertallet fandt videre, at en sådan underretning kunne have gjort det muligt for klageren at varetage sine interesser, herunder ved at søge ejendommen solgt i fri handel eller overtage ejendommen på tvangsauktionen. Flertallet bemærkede i den forbindelse, at det fremlagte interne notat af 5. februar 1992 fra realkreditinstitut 2 ikke havde den fornødne klarhed til, at flertallet kunne tillægge det nogen bevismæssig betydning. Flertallet fandt heller ikke at kunne lægge vægt på, at realkreditinstitut 2 for perioden 9. april 1991 til 24. marts 1992 havde indberettet prioritetsrenter m.v. til skattemyndighederne vedrørende klageren og hendes tidligere samlever. Flertallet bemærkede herom, dels at dette forhold måtte antages først at være blevet klageren bekendt efter tvangsauktionen, og dels at flertallet ikke kunne afvise klagerens forklaring om, at hun opfattede indberetningen som en fejl, som også senere var blevet rettet af skattemyndighederne.

Da flertallet ikke fandt at kunne afvise, at klageren ville have haft mulighed for at undgå tvangsauktionen med den heraf opståede fordring for realkreditinstitut 2, hvis instituttet havde taget skridt til at kræve lånet indfriet eller havde orienteret klageren om de opståede restancer og den begærede tvangsauktion, stemte flertallet for at tage klagerens påstand til følge.

Mindretallet var enig med flertallet i, at sagen ikke var behandlet optimalt fra realkreditinstitut 2's side, men fandt ikke, at det kunne føre til, at instituttet var afskåret fra at gøre en personlig fordring gældende mod klageren. Mindretallet henviste til, at der aldrig blev indsendt den krævede ejerskifteerklæring eller kopi af det tinglyste skøde, og at realkreditinstitut 2 følgelig ikke havde kunnet frigøre klageren og hendes tidligere samlever for deres gældsansvar. Klageren og dennes rådgivere havde haft en reaktionspligt og skulle således have fulgt op på gældsovertagelsessagen, hvilket de havde forsømt. Endvidere fandt mindretallet, at det på baggrund af realkreditinstitut 2's interne notat af 5. februar 1992 måtte kunne lægges til grund, at klageren var bekendt med købernes misligholdelse af deres betalingsforpligtelser. Endelig fandt mindretallet ikke betænkelighed ved at lægge til grund, at klageren og hendes tidligere samlever - uden i øvrigt at reagere herpå - havde modtaget realkreditinstitut 2's brev af 7. februar 1992, hvori instituttet opgjorde sit tab i anledning af tvangsauktionen. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstitut 2.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstitut 2 blev tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre noget krav gældende mod klageren i anledning af tvangsauktionen over klagerens tidligere ejendom.

> resuméer af kendelser

20206038

inkonverterbart lån
serieangivelse
pantebrevsvilkår

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 15. januar 2003

I 1986 optog den daværende ejer af ejendommen et forhåndslån på 643.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Udbetalingen skete på grundlag af en pengeinstitutgaranti. I garantierklæringen var lånets fortrykte størrelse og serieangivelse ændret fra 666.000 i 3. serie til 643.000 i 43. serie. En tilsvarende rettelse var foretaget i det for lånet udstedte pantebrev, som blev underskrevet af den daværende ejer den 13. juni 1986.

Af pantebrevets side 2 fremgik det, at indfrielse både kunne ske med obligationer og kontant til pari, medmindre det af pantebrevets forside fremgik, at lånet kun kunne indfries med obligationer. Pantebrevet indeholdt ikke på forsiden en sådan angivelse. Af lånevilkårene for den serie, hvori lånet blev udbetalt, og som var udstedt af instituttet med hjemmel i vedtægterne, fremgik det derimod, at hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af lånet alene kunne ske med obligationer.

Pantebrevet var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 1 indeholder en bestemmelse om, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter.

Klageren erhvervede pr. 1. juli 1989 den omhandlede ejendom. I den forbindelse overtog klageren lånet på oprindelig 643.000 kr. og optog tillige ejerskiftelån hos realkreditinstituttet. I slutsedlen var lånet på oprindelig 643.000 kr. opført på følgende måde:

“...8.3. PRIORITETER TIL OVERTAGELSE:

1. prioritet: ...(Realkreditinstituttet)... Type: Obl. annuitet

Oprindelig kr. 643.000,00 til rente % p.a.: 9,0000

Pr. 01.04.89 utinglyst nedbragt til kr. 629.547,91

- ejerskifteafdrag, som betales af sælger ... kr. 0,00 kr. 629.547,91

Årlig ydelse kr. 62.954,84 fordelt på 4 terminer

1. års afdrag kr. 5.707,33 og rente kr. 57.247,51

Ændret rente %/ydelse i løbetiden: Nej

Særlige indfrielsesvilkår: Ingen

Indestår til udløb/ XXXXXXXXXXXX

Fremtidige ejerskiftevilkår: Ingen...”

Klageren underskrev den 1. juni 1989 endeligt skøde vedrørende ejendomskøbet. I skødet var lånet på oprindelig 643.000 kr. anført med en restgæld pr. 1. juli 1989 på 628.168,34 kr. Skødet indeholdt ikke yderligere oplysninger om lånet.

Ligeledes den 1. juni 1989 underskrev klageren en meddelelse om ejerskifte til realkreditinstituttet. I ejerskifteerklæringen tiltrådte klageren at overtage gælden i ejendommen som personlig debitor og at indtræde i alle rettigheder og forpligtelser i henhold til realkreditinstituttets pantebreve, lånevilkår og vedtægter.

Realkreditinstituttet meddelte den 29. august 1989 den berigtigende advokat, at instituttet havde bevilget gældsovertagelsen.

Den 17. november 1989 fremsendte realkreditinstituttet ydelsesopkrævning til klageren, som blandt andet indeholdt oplysninger om de serier, hvori de indestående lån var ydet.

I forbindelse med en konvertering i 1993 af det ved købet optagne ejerskiftelån blev klageren angiveligt opmærksom på, at lånet på oprindelig 643.000 kr. var ydet på basis af inkonverterbare obligationer.

Klagerens advokat fremsendte den 23. oktober 2001 udkast til stævning til den ved handlen medvirkende ejendomsmægler. I stævningsudkastet nedlagde klagerens advokat påstand om, at ejendomsmægleren skulle betale klageren 81.918 kr. med renter i henhold til renteloven. I stævningsudkastet blev det gjort gældende, at den medvirkende ejendomsmægler ikke i forbindelse med købet havde oplyst klageren om de specielle indfrielsesvilkår, der var gældende for det inkonverterbare lån. Tværtimod havde ejendomsmægleren i købsaftalen anført, at der ingen særlige indfrielsesvilkår var. Da der ikke i øvrigt i forbindelse med handlen, herunder i de øvrige skriftlige dokumenter, var oplysninger om lånets særlige indfrielsesvilkår, blev det gjort gældende, at ejendomsmægleren havde tilsidesat sit ansvar som professionel formidler, og at ejendomsmægleren derved havde pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren.

Der var herefter forligsdrøftelser mellem henholdsvis klageren på den ene side og realkreditinstituttet og Dansk Ejendomsmæglerforening på den anden side. Klagerens advokat meddelte den 11. februar 2002 realkreditinstituttet, at klageren planlagde inden for kort tid at sælge ejendommen, i hvilken forbindelse det inkonverterbare lån ville blive indfriet, alternativt ville der blive givet et nedslag i købesummen svarende til overkursen. Da overkursen ville udgøre ca. 185.000 kr., fandt klageren, at den skitserede forligsramme på i alt 60.000 kr. ikke stod i rimeligt forhold til overkursen. Klageren ønskede derfor at indfri det inkonverterbare lån til pari.

Realkreditinstituttet afviste den 11. marts 2002, at det inkonverterbare lån kunne indfries til pari. Realkreditinstituttet henviste til, at det af pantebrevet fremgik, at lånet var optaget i 43. serie, hvilket var ensbetydende med, at lånet var inkonverterbart og således kun kunne indfries med obligationer. Realkreditinstituttet erkendte, at inkonvertibilitetsvilkåret kun indirekte fremgik gennem seriehenvisningen på pantebrevets forside, men henviste til, at det ikke ændrede ved den omstændighed, at der var tale om et inkonverterbart lån, hvilket såvel instituttet som klageren siden sommeren 1989 havde handlet ud fra. I den forbindelse henviste realkreditinstituttet til, at klageren ved gældsovertagelsen havde tiltrådt at overtage lånet i henhold til instituttets almindelige lånevilkår, hvoraf det tydeligt fremgik, at der var tale om en inkonverterbar serie. Derudover havde klageren ikke reageret hverken på de årsopgørelser, som instituttet efterfølgende havde udsendt, eller på den positive oplysning om lånets inkonvertibilitet i forbindelse med klagerens låneomlægning i 1993. Realkreditinstituttet pegede på, at klageren også efterfølgende havde handlet ud fra den klare forudsætning, at lånet ikke kunne indfries til pari, herunder ved sagsanlægget mod ejendomsmægleren. Først 12 år efter overtagelsen af lånet blev realkreditinstituttet første gang orienteret om, at klageren var af den opfattelse, at lånet i henhold til parternes aftale kunne indfries til pari. På baggrund af hændelsesforløbet var det instituttets opfattelse, at klageren ikke kunne støtte ret på en eventuel uoverensstemmelse mellem de forskellige tekstafsnit i pantebrevet. Det afgørende måtte være parternes fælles forståelse af de aftalte vilkår, hvilket betød, at der var tale om et inkonverterbart lån, der kun kunne indfries ved opkøb af de bagvedliggende obligationer til markedskurs. Hertil kom, at klageren i alle tilfælde ville have en tabsbegrænsningspligt fra det tidspunkt, hvor han blev opmærksom på inkonvertibilitetsvilkåret.

> resuméer af kendelser

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet med påstand om, at klageren var berettiget til at indfri restgælden på lånet på oprindeligt 643.000 kr. til kurs 100. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af pantebrevets standardtekst fremgik, at "Det vil fremgå af pantebrevets forside, hvis lånet kun kan indfries med obligationer." Nogen tekstangivelse om inkonvertibilitet fremgik imidlertid ikke af forsiden. Det fremgik alene af de lånevilkår, der gælder for den serie, hvori lånet blev ydet, at lånet kun kan indfries med obligationer.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at klageren allerede ud fra aftaleretlige grundsatninger måtte kunne gøre gældende, at pantebrevet er det centrale dokument i retsforholdet mellem ham og realkreditinstituttet, og at han - når pantebrevet ikke på forsiden var forsynet med en tekstangivelse om, at det kun kunne indfries med obligationer - måtte kunne gå ud fra, at det var konverterbart, og ikke skulle være henvist til at foretage nærmere undersøgelser af lånevilkårene for pantebrevets serieangivelse.

Nævnet fandt videre, at realkreditinstituttet havde begået en fejl ved ikke i forbindelse med låneudbetalingen at sikre, at det klart og utvetydigt fremgik af pantebrevet, at lånet var inkonverterbart. Instituttet kunne endvidere i forbindelse med den senere ejerskiftebelåning og gældsovertagelse have berigtiget fejlen i pantebrevet.

Disse forhold blev først i deres helhed afdækket under sagen mod ejendomsmægleren og under nærværende nævnssag. Klageren stolede - uden at kende sagens nærmere sammenhæng - på de oplysninger, som han i 1993 fik fra realkreditinstituttet om, at lånet var inkonverterbart. Nævnet fandt under disse omstændigheder, at klageren hverken ud fra passivitetssynspunkter eller af andre grunde var afskåret fra at påberåbe sig de nævnte forhold over for realkreditinstituttet, der også under nævnssagen havde gjort gældende, at klageren efter pantebrevets vilkår var forpligtet til at indfri lånet med obligationer.

Nævnet fandt på den anførte baggrund, at realkreditinstituttet ikke over for klageren kunne gøre gældende, at lånet var ydet som inkonverterbart lån, og at instituttet derfor måtte tåle, at klageren kunne indfri lånet til pari.

Realkreditinstituttet meddelte den 10. februar 2003 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

20206039

gebyr for obligationsdepot

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 23. april 2003

Klageren havde et obligationsdepot hos det indklagede realkreditinstitut.

Af realkreditinstituttets "Handels- og depotbetingelser" fra august 2001 fremgik det, på hvilke vilkår obligationer kunne handles igennem instituttet, herunder en angivelse af de kurtagesatser, respektive kurstillæg og kursfradrag, som var gældende ved obligationshandler. Om opbevaring af obligationer fremgik det, at ejere af obligationer, der var udstedt af realkreditinstituttet, kunne få disse kontoført hos instituttet. Det fremgik ikke af Handels- og depotbetingelserne fra august 2001, at der skulle betales gebyr for obligationsdepoter.

Realkreditinstituttet orienterede den 21. november 2001 sine depotkunder om, at instituttet fra den 1. juni 2002 ville indføre et nyt depotsystem, som betød en række

ændringer i handels- og depotbestemmelserne. Blandt andet ville der fra det tidspunkt ikke længere kunne købes og sælges på depotet gennem realkreditinstituttet, og der ville samtidig blive indført et halvårligt gebyr for opbevaring af obligationer på 75 kr. pr. depot samt et gebyr på 12,50 kr. pr. depot ved ændringer i beholdningen. Alle gebyrer ville blive opkrævet halvårsvis bagud, første gang den 1. december 2002. Realkreditinstituttet oplyste, at de nye depotbetingelser samt mere information ville blive fremsendt i foråret 2002.

Realkreditinstituttet fremsendte den 15. februar 2002 en påmindelse til sine depotkunder om de nye gebyrer for opbevaringsdepoter pr. 1. juni 2002 og oplyste samtidig, at flytning af depoter kunne ske gebyrfrit frem til denne dato.

Den 15. maj 2002 fremsendte realkreditinstituttet de nye forretningsbetingelser for depoter til klageren tillige med en prisliste samt nogle eksempler på beregning af gebyrer.

Realkreditinstituttets "Forretningsbetingelser for depoter" fra 1. juni 2002 indeholdt en generel orientering om de vilkår, som var gældende for depotindehavere. Det fremgik heraf, at realkreditinstituttet i depotet opbevarede de obligationer, som var udstedt af instituttet, og ydede den service, der var forbundet med opbevaringen, samt at forretningsbetingelserne for depoter til enhver tid kunne ændres af instituttet. Yderligere fremgik følgende af forretningsbetingelserne:

"...Handel på depotet

...(Realkreditinstituttet)... gennemfører ikke handel og rådgiver ikke i forbindelse med køb og salg. Køb og salg af obligationer til depot i ...(realkreditinstituttet)... skal ske ved henvendelse til sædvanligt pengeinstitut. Rådgivning om investeringer sker ligeledes gennem sædvanligt pengeinstitut...

Depotgebyrer

...(Realkreditinstituttet)... beregner gebyr for opbevaring og registrering af værdipapirerne i depotet samt for de serviceydelser, der er forbundne hermed efter de priser, der gælder til enhver tid jævnfør også "Priser for opbevaringsdepoter". Depotgebyrer betales halvårligt bagud...

Misligholdelse

Hvis depotaftalen bliver misligholdt, eksempelvis ved manglende betaling af gebyrer, er ...(realkreditinstituttet)... berettiget til med **1 måneds skriftlig varsel** til enten at tilbageholde rente og udtrukne beløb eller tvangsrealisere depotet...

Opsigelse af depotaftalen

...(Realkreditinstituttet)... kan til enhver tid opsig depotaftalen med 6 måneders varsel..."

Af den vedlagte prisliste fremgik det, at der i grundpris pr. depot blev beregnet 75 kr. inklusive moms, og at der pr. transaktion ved beholdningsændringer skulle betales 12,50 kr. inklusive moms. Det fremgik endvidere, at overførsel af obligationer til fremmed pengeinstitut ville koste 150 kr. inklusive moms.

Klageren protesterede efterfølgende forgæves over for realkreditinstituttet over de varslede gebyrer vedrørende obligationsdepoter.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at kræve gebyrer for forvaltning af depoter, hvori var

> resuméer af kendelser

indlagt obligationer med realkreditinstituttet som udstedende institut (kontoførende institut). Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttets "Handels- og depotbetingelser" fra august 2001 hverken indeholdt bestemmelser om betaling af gebyrer for obligationsdepoter eller bestemmelser om opsigelse af obligationsdepoter. Sådanne regler var indført ved instituttets "Forretningsbetingelser for depoter", der trådte i kraft den 1. juni 2002.

Selv om handels- og depotbetingelserne fra august 2001 ikke indeholdt nogen udtrykkelig opsigelsesadgang for realkreditinstituttet, fandt flertallet, at der i et vedvarende retsforhold af denne karakter måtte være adgang til at bringe en gratisydelse som den foreliggende til ophør med et passende varsel, og at en varslings den 21. november 2001 om de nye betingelser, der trådte i kraft den 1. juni 2002, måtte anses for passende. Flertallet fandt endvidere ikke grundlag for at tilsidesætte de indførte gebyrer som urimelige.

Mindretallet var ikke uden forståelse for, hverken behovet for eller hensigtsmæssigheden i at gebyrlægge forskellige serviceydelser, således at omkostningerne til serviceydelserne ikke dækkes ind over de generelle priser, men opkræves som led i en "brugerbetaling". Mindretallet fandt imidlertid, at realkreditinstituttet ikke havde nogen hjemmel til at indføre gebyrer over for eksisterende depotkunder - i hvert fald ikke for administration af de værdipapirer, som var indskrevet på depotet på tidspunktet for gebyrvarslingen. Mindretallet fandt således, at realkreditinstituttet over for klageren havde forpligtet sig til at administrere depotet vederlagsfrit, for så vidt angik de værdipapirer, som var indskrevet på depotet på tidspunktet for gebyrvarslingen.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev som følge heraf frifundet.

20207051

morarente

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 15. januar 2003

Klageren erhvervede ultimo 2001 den omhandlede ejendom. I forbindelse med handlen blev der hos det indklagede realkreditinstitut optaget et ejerskiftelån i sælgerens navn.

Realkreditinstituttet bevilgede den 25. januar 2002 klageren gældsovertagelse pr. 15. december 2001. Realkreditinstituttet vedlagde gældsovertagelsesbevillingen henholdsvis en specifikation af det overtagne lån, en amortiseringsplan samt en LånGuide.

Det for lånet udstedte pantebrev var oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 1 blandt andet indeholder en bestemmelse om, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne.

Realkreditinstituttets bestyrelse har med hjemmel i vedtægterne udstedt et udlånsregulativ. Heraf fremgår det blandt andet, at størrelsen af instituttets morarenter m.v. fastsættes af bestyrelsen, samt at de aktuelt fastsatte takster fremgår af realkreditinstituttets prisblad, som er en del af regulativet.

Af realkreditinstituttets dagældende prisoversigt fremgik det, at morarentesatsen var fastsat til 1,5 pct. pr. påbegyndt måned fra forfaldsdagen. De tilsvarende oplysninger var indeholdt i instituttets "LånGuide" fra december 2001.

Realkreditinstituttet fremsendte den 22. februar 2002 en terminsopkrævning til klageren for perioden 12. december 2001 til 31. marts 2002. Af terminsopkrævningen fremgik det, at forfaldsdagen var 1. marts 2002, og at sidste rettidige betalingsdag var den 27. marts 2002. Den samlede terminsbetaling udgjorde 28.434 kr.

Ifølge kontoudskrift fra klagerens pengeinstitut blev den pågældende terminsydelse indbetalt den 2. april 2002.

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. maj 2002 en terminsopkrævning til klageren vedrørende terminsydelsen for perioden 1. april 2002 til 30. juni 2002. I terminsopkrævningen var indeholdt et beløb på 853 kr. i morarente.

Klageren protesterede efterfølgende forgæves over for realkreditinstituttet over størrelsen af den krævede morarente.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at det morarentebeløb, som han var blevet opkrævet i anledning af den for sene betaling af terminsydelse for marts 2002, skulle nedsættes til et rimeligt niveau. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at bestemmelserne om rettidig betaling og konsekvenserne af manglende overholdelse heraf fremgik dels af pantebrevet, herunder justitsministeriets pantebrevsformular B, dels af instituttets vedtægter og udlånsregulativ, og dels af tinglysningslovens §42.

Et mindretal fandt herefter, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til at opkræve morarente i tilfælde af manglende rettidig terminsbetaling. Ud fra en vurdering af de samlede hensyn, der måtte antages søgt varetaget ved instituttets morarenteopkrævning, fandt mindretallet ikke grundlag for at tilsidesætte den anvendte beregningsmåde (påløbstidspunkt og rentesats). Dette mindretal tillagde det herved betydning, at en beregningsmåde svarende til realkreditinstituttets er almindelig på realkreditområdet, og at en lignende beregning anvendes af det offentlige inden for skatte- og afgiftslovgivningen. Dette mindretal stemte derfor for at frifinde instituttet.

Et andet mindretal var enig i, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til at opkræve morarenter. Dette mindretal fandt imidlertid, at den opkrævede morarente blandt andet som følge af den nuværende lave markedsrente væsentligt oversteg morarenten i private skyldforhold, således som denne rente beregnes efter renteloven. Under hensyn til, at det offentlige blandt andet inden for skatte- og afgiftslovgivningen beregner sig morarente på lignende måde som instituttet, fandt dette mindretal ikke fuldt tilstrækkeligt grundlag for at tilsidesætte realkreditinstituttets morarenteberegning i medfør af aftalelovens §36.

Et tredje mindretal fandt - uanset aftalegrundlagets bestemmelser om morarente - at såvel satsen som beregningsmåden var i strid med punkt 7 i Forbrugerombudsmandens retningslinier for etik i realkreditinstitutter, og at den beregnede morarente var åbenbar urimelig, jf. aftalelovens §36. Det berettigede efter dette mindretals opfattelse ikke realkreditinstituttet til at anvende den aktuelle morarenteberegning

> resuméer af kendelser

og -sats, at der i det offentlige bliver anvendt en tilsvarende fremgangsmåde. Dette mindretal stemte som følge af det anførte for væsentligt at nedsætte den morarente, som instituttet havde opkrævet hos klageren som følge af den forsinkede terminsbetaling.

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

20208054

personlig fordring
passivitet

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 15. januar 2003

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod lån til det indklagede realkreditinstitut. Der blev den 20. juni 1984 afholdt tvangsauktion over ejendommen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 6. december 1988 følgende brev til klageren:

“...I forbindelse med overtagelse af ovennævnte ejendom opnåede ...(realkreditinstituttet)... ikke fuld dækning på tvangsauktionen.

Det konstaterede tab efter salg af ejendommen kan i henhold til det personlige gældsansvar jvf. pantebrevets bestemmelser opgøres således d.d.:

Fordring pr. 20/6-1984	kr.	102.855,69
+ rente 10% i 1606	kr.	<u>45.885,07</u>
I alt	kr.	<u>148.740,76</u>

Vi imødeser forslag til afvikling af fordringen senest den 6. januar 1989.

Såfremt der er spørgsmål bedes henvendelse rettet til ... eller undertegnede...”

Realkreditinstituttet fremsendte den 13. januar 1989 et forslag til en afviklingsaftale til klageren, hvoraf fremgik, at sagen ville blive overgivet til inkasso, såfremt afviklingsaftalen ikke inden 14 dage var returneret til realkreditinstituttet i underskreven stand. Det fremgik endvidere, at realkreditinstituttet ved betaling inden 14 dage var villig til at nedsætte fordringen til 100.000 kr.

Den 7. april 1989 afsagde retten udeblivelsesdom, i henhold til hvilken klageren inden 14 dage skulle betale 148.000 kr. til realkreditinstituttet med den til enhver tid gældende procesrente fra 1. januar 1989, til betaling sker.

Realkreditinstituttets advokat meddelte den 17. maj 1989 instituttet, at klageren samme dag i fogedretten havde afgivet insolvenserklæring. I den forbindelse ønskede advokaten oplyst, om han skulle afregne sagen på det foreliggende grundlag, eller om sagen ønskedes fortsat som udkørende til prøvelse af insolvenserklæringen.

Brevet var påført følgende håndskrevne bemærkning af 18. maj 1989:

“Meddelt at vi ønsker sagen afsluttet.”

Den 5. juli 1999 bevilgede realkreditinstituttet gældsovertagelse til klageren på lån til instituttet i et sommerhus, som klageren havde erhvervet.

Den 15. februar 2001 fremsendte realkreditinstituttet et brev til klageren om, at han var blevet kernekunde hos realkreditinstituttet. Af realkreditinstituttets informationsblad til kernekunder fremgik blandt andet følgende:

“...Hvordan bliver du Kernekunde?

Betingelserne for at blive Kernekunde i ...(realkreditinstituttet)... er enkle. Har du et realkreditlån i ejerbolig eller fritidshus, og har du betalt alle terminer til tiden gennem de sidste to år, kan du blive Kernekunde. Dette gælder også, selvom du i dag har lån i et andet realkreditinstitut.

Du kan også blive Kernekunde, hvis du bliver godkendt til 100% finansiering af din ejerbolig eller fritidshus eller ved rettidig betaling af Bolig- eller Andelsboliglån i ...(et med instituttet koncernforbundet pengeinstitut)... gennem de sidste to år. Dette gælder også, selvom du i dag har bolig- eller andelsboliglån i et andet pengeinstitut.

For at blive Kernekunde i ...(realkreditinstituttet)... må du ikke være registreret hos RKI eller stå noteret som check- eller kortmisbruger...”

Den 4. juli 2002 rettede realkreditinstituttet henvendelse til klageren med henblik på etablering af en afviklingsaftale vedrørende instituttets tab på tvangsauktionen over klagerens tidligere ejendom. Realkreditinstituttet oplyste samtidig klageren om, at instituttets tilgodehavende androg 148.000 kr. hvortil kom 5 års rente á 10 pct. p.a., til betaling sker.

Den 7. august 2002 gjorde klagerens advokat over for realkreditinstituttet indsigelse over det rejste krav. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

“...(Klageren)... har rettet henvendelse til mig, i anledning af Deres skrivelse til ham af 4. juli 2002.

Han stiller sig umiddelbart uforstående overfor det rejste krav, der synes, at refererer til en for længst afsluttet auktion, hvorefter det for mig er oplyst, har været den 20. juni 1984.

Det opgjorte beløb kr. 148.000,00, kan han umiddelbart ikke nikke genkende til og han mener ikke, at kunne erindre, at der er tilsendt ham en egentlig opgørelse over auktionens konsekvenser, herunder dokumentation for, hvad ...(realkreditinstituttet)... i givet fald har fået for ejendommen ved videre salget.

...(Realkreditinstituttet)... har således ikke, så vidt han erindre, fulgt en eventuel efterfølgende personlig fordring op.

Han har i 1999 erhvervet sig en sommerhus ejendom og i den forbindelse fået lån i ...(realkreditinstituttet)..., i form af bevilliget gældsovertagelse ejendomsnummer ... uden, at man fra ...(instituttets)... side ved den lejlighed har taget forbehold om tidligere krav. Han er derfor af den opfattelse at ...(realkreditinstituttet)... har forpasset eventuelle personlige fordringer ved passivitet.

Ved ikke i forbindelse med bevillingen af gældsovertagelsen, at tage nogen form for forbehold eller gjort anskrig af nogen art og han har med føje gået ud fra, at ...(realkreditinstituttet)... havde frafaldet et eventuelle personlig fordringer fra en tidligere auktion for ca. 18 år siden.

> resuméer af kendelser

Jeg går ud fra, at De er enige heri og meddeler mig at kravet frafaldes...”

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 8. august 2002 til klagerens advokat det fremsatte krav. Realkreditinstituttet oplyste, at instituttet havde tilskrevet klageren første gang den 6. december 1988 samt senere uden reaktion. Sagen var derefter blevet overdraget til realkreditinstituttets advokat, som opnåede dom over klageren. Der var derfor efter realkreditinstituttets opfattelse ikke tale om passivitet. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at det ikke tilbage i 1984 var almindeligt at anmode om debitorers CPR-nr., og at klageren derfor alene havde været registreret under ejendommen, hvilket var årsagen til, at klageren ikke var blevet afkrævet beløbet i forbindelse med køb af sommerhuset.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod ham hidrørende fra tvangsauktionen den 20. juni 1984 over hans daværende ejendom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttet første gang den 6. december 1988 rettede krav mod klageren i anledning af tvangsauktionen den 20. juni 1984 over klagerens daværende ejendom. Realkreditinstituttet fulgte kravet op med en retssag, som resulterede i en udeblivelsesdom den 7. april 1989, og af en fogedretssag, som afsluttedes med klagerens insolvenserklæring den 17. maj 1989. Realkreditinstituttet bevilgede den 5. juli 1999 gældsovertagelse til klageren på lån til instituttet i en ny ejendom, som klageren havde erhvervet, og fremsendte den 15. februar 2001 en meddelelse til klageren om, at han var blevet kernekunde hos instituttet. Realkreditinstituttet gjorde ikke i forbindelse med gældsovertagelsen opmærksom på, at instituttet fortsat ønskede at gøre det gamle mellemværende gældende. Realkreditinstituttet genoptog først sagen vedrørende den personlige fordring den 4. juli 2002 - ca. 13 år efter afslutningen af fogedretssagen. *Flertallet* fandt på den baggrund, at realkreditinstituttets adfærd havde givet klageren en berettiget forventning om, at det gamle mellemværende var afsluttet, og at instituttet havde fortabt sin ret til at fremsætte krav mod klageren i anledning af tvangsauktionen den 20. juni 1984.

Mindretallet fandt, at klageren gennem retssagerne i 1989 havde fået en tydelig tilkendegivelse om, at realkreditinstituttet ønskede at gøre et krav gældende i anledning af tvangsauktionen, og at klageren derfor ikke kunne have en berettiget forventning om, at det skulle forholde sig anderledes, uanset at realkreditinstituttet ikke udtrykkeligt gentog kravet i forbindelse med gældsovertagelsen i 1999. *Mindretallet* fandt heller ikke, at fremsendelsen af kernekundebeviset kunne føre til et andet resultat. *Mindretallet* tillagde det i den forbindelse betydning, at et kernekundebevis har karakter af et standardbrev. *Mindretallet* stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod klageren i anledning af tvangsauktionen den 20. juni 1984 over klagerens daværende ejendom.

Realkreditinstituttet meddelte den 30. januar 2003 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

20209055

underskud ved låneomlægning kurssikring

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 6. marts 2003

Klagerne havde i deres ejendom et kontantlån på oprindelig 906.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut samt et privat pantebrev på oprindelig 172.000 kr.

Klagerne henvendte sig telefonisk til realkreditinstituttet den 8. november 2001, idet de ønskede at foretage en låneomlægning. Samme dag indgik parterne fastkursaftale pr. 23. november 2001 på indfrielsen af det eksisterende lån.

Realkreditinstituttet fremsendte samme dag en "Skriftlig bekræftelse af indfrielse med kursaftale", som skulle underskrives af klagerne og returneres til realkreditinstituttet, og hvoraf blandt andet fremgik, at terminsydelser og andre skyldige beløb vedrørende lånet, der forfaldt i perioden frem til indfrielsesdagen, skulle indbetales rettidigt på sædvanlige opkrævninger.

Bekræftelsen blev underskrevet af klagerne den 11. november 2001 og returneret til realkreditinstituttet.

Den 14. november 2001 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til klagerne på et 30-årigt 5 pct. obligations-annuitetslån på 1.202.000 kr. med et beregnet provenu på 1.133.366 kr. ved kurs 94,29. Lånetilbudet var vedlagt en blanket på "Bekræftelse af Fastkursaftale". Af lånetilbudet fremgik det, at klagerne ved at indgå en fastkursaftale på det nye lån havde mulighed for, at lånet kunne udmåles på grundlag af den aftalte kurs og dermed kunne fastholde lånets kontantværdi. Af lånetilbudet fremgik det endvidere, at ældre lån fra realkreditinstituttet skulle indfries, og at der kunne tilbydes forskellige indfrielsesmetoder for de fleste lånetyper, samt at klagerne, når de ønskede et indfrielsestilbud, skulle kontakte instituttet for at opnå den bedste løsning. Det fremgik yderligere, at klageren havde mulighed for at kurssikre indfrielsen af eksisterende lån hos realkreditinstituttet. Endelig fremgik det, at terminsydelser fra sidste termin og frem til indfrielsesdagen ikke var medfinansieret i låneomlægningen og derfor skulle indbetales kontant ved lånets udbetaling.

Lånetilbudet indeholdt et budget, som viste, at der - efter afholdelse af omkostninger ved låneomlægningen og indfrielse af lånet til realkreditinstituttet og det private pantebrev med anslået 162.000 kr. - var beregnet et overskydende provenu på 71 kr. Det fremgik også her, at der skulle betales terminsydelser på lånet frem til indfrielsestidspunktet, og at der var beregnet en delydelse på 11.187 kr., som ville blive opkrævet sammen med indfrielsesbeløbet.

Der blev herefter indgået en tinglysningsaftale, i henhold til hvilken realkreditinstituttet skulle forestå låneomlægningen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 27. november 2001 låneudbetalingsmeddelelse til klagerne, hvoraf det fremgik, at obligationslånet på 1.202.000 kr. var afregnet til kurs 93,44 svarende til en kursværdi på 1.123.148 kr. Efter afholdelse af stiftelsesomkostninger til det nye lån og indfrielse af lånet til realkreditinstituttet var der overført et beløb på 149.582 kr. til klagerens afregningskonto hos realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 30. november 2001 en check på 162.838 kr. til indfrielse af det private pantebrev.

Den private pantthaver fremsendte den 3. december 2001 en indfrielsesopgørelse til realkreditinstituttet, i hvilken det modtagne indfrielsesbeløb var specificeret som

> resuméer af kendelser

restgæld pr. 11. september 2001 på 159.924 kr. til indfrielseskurs 100 tillagt renter til 3. december 2001 2.914 kr., i alt 162.838 kr.

Realkreditinstituttet anmodede den 27. marts 2002 klagerne om at indbetale 22.375 kr., som udgjorde underskuddet på den afregningskonto, som var blevet oprettet i forbindelse med låneomlægningen.

Klagers advokat rettede den 17. april 2002 henvendelse til realkreditinstituttet om forløbet af låneomlægningen. Advokaten oplyste, at klagerne havde drøftet mulighederne for låneomlægning med realkreditinstituttet, og at klagerne havde ønsket en låneomlægning, hvor alle omkostninger, kurstab m.v. blev indeholdt i det nye lån. Klagerne havde således den 8. november 2001 under en drøftelse med en medarbejder hos realkreditinstituttet fået den opfattelse, at de havde kurssikret også det nye lån. Uanset formuleringen af det lånetilbud, der var fremsendt den 14. november 2001, var det advokatens opfattelse, at instituttet i forbindelse med telefonsamtalen den 8. november 2001 havde haft pligt til at præcisere over for klagerne, at de ikke havde kurssikret den ene del af låneomlægningen, men alene indfrielsen. Da der således forelå en fejl hos realkreditinstituttet, var det advokatens opfattelse, at instituttet ikke var berettiget til at opkræve noget kontantbeløb hos klagerne.

Realkreditinstituttet besvarede den 22. april 2002 advokatens henvendelse. Realkreditinstituttet oplyste, at klagerne den 9. november 2001 havde kurssikret indfrielsen, men at der ikke var blevet foretaget en kurssikring af det nye lån, idet der endnu ikke var udstedt lånetilbud. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at der den 14. november 2001 var blevet fremsendt et lånetilbud og pantebrev baseret på kurs 94,29, som instituttet den 23. november 2001 modtog retur fra klagerne i underskrevet stand. Herefter var lånet blevet udbetalt den førstkommande børsdag den 26. november 2001 til kurs 93,44. Realkreditinstituttet henviste til, at klagerne var gjort opmærksom på, at nettoprovenuet var afhængig af udbetalingskursen, samt at de havde mulighed for at kurssikre udbetalingen. På baggrund af tilbuds- og udbetalingskurserne opgjorde realkreditinstituttet klagers kurstab til 10.217 kr. Den øvrige del af underskuddet på 22.318 kr. udgjordes af delydelser på de indfrie-
de lån. Realkreditinstituttet afviste at refundere klagerne kurstabet med henvisning til, at der ikke fra instituttets side var begået fejl.

Klagers advokat henvendte sig igen den 13. juni 2002 til realkreditinstituttet, idet han fastholdt sine bemærkninger omkring kurssikring. Med hensyn til oplysningerne om, at en del af det skyldige beløb vedrørte delydelser, oplyste advokaten, at klagerne omkring den 1. december 2001 havde talt med en medarbejder hos realkreditinstituttet, der skulle have oplyst, at der alene skulle betales delydelse med ca. 7.700 kr. på det nye lån, idet de øvrige omkostninger m.v. var lagt ind i det nye lån, og at klagerne ikke skulle bekymre sig herom.

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af den 18. juni 2002 til advokaten, at der ikke var blev indgået nogen aftale om fastlåsning af kursen på det nye lån. Realkreditinstituttet anførte, at klagerne ved kurssikringen af det gamle lån havde fået oplyst, at der ville blive udstedt et lånetilbud i løbet af 1 uge, og det ikke var muligt at kurssikre, førend der forelå et lånetilbud.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne kræve et beløb på 22.318 kr. betalt af dem, og at et eventuelt skyldigt beløb burde afdrages over lånets løbetid. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Vedrørende delydelsen på det eksisterende lån fandt Nævnet det ikke bevist, at klagerne telefonisk havde fået oplyst, at delydelsen var indregnet i det nye lån. Nævnet bemærkede, at det flere gange i det fremsendte lånetilbud var nævnt, at delydelsen ikke var indregnet i det nye lån, ligesom delydelsen, der skulle betales frem til indfrielsestidspunktet, var angivet til 11.187 kr. Nævnet fandt derfor, at klagerne ikke med rette kunne forvente, at delydelsen var indregnet i det nye lån.

Med hensyn til differencen på indfrielse af sælgerpantebrevet, var det private pantebrev i lånetilbudet beregnet indfriet med et anslået beløb på 162.000 kr., ligesom det i lånetilbudet var angivet, at der ikke i lånetilbudet var taget højde for beløb, der skulle betales i terminsydelse frem til indfrielsestidspunktet, hvorfor Nævnet fandt, at klagerne var forpligtet til at betale den opgjorte difference på 838 kr.

Angående kursdifferencen fastslog Nævnet, at forskellen mellem det udbetalte provenu og det beregnede provenu i lånetilbudet udgjorde 10.217 kr. Nævnet fandt det tilstrækkelig godtgjort, at klagerne den 8. november 2001 ønskede at indgå aftale om at kurssikre såvel indfrielsen af det gamle lån som udbetalingen af det nye lån, og at den manglende kurssikring af det nye lån denne dag alene skyldtes, at det ikke kunne ske, før der var afgivet lånetilbud. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet herefter burde have igangsat kurssikringen af det nye lån hurtigst muligt og i hvert fald burde have kurssikret senest den 14. november 2001, da lånetilbudet på det nye lån blev afgivet. Nævnet fandt under de foreliggende omstændigheder, at realkreditinstituttet skulle yde klagerne en erstatning på 10.217 kr., således at det af instituttet krævede beløb til dækning af underskud på afregningskontoen blev nedsat med 10.217 kr.

20209056

gebyrer ved indfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. februar 2003

I klagerens ejendom indestod to lån på oprindelig 50.000 kr. og 40.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånene var optaget i begyndelsen af 1980'erne.

Pantebrevet for lånet på 50.000 kr. indeholdt en beskrivelse af indfrielsesvilkårene, herunder at beregning af indfrielsesbeløbet ville blive foretaget af instituttet med bindende virkning for debitor.

Pantebrevet var oprettet på Justitsministeriets pantbrevsformular B, som i den dagældende udgave blandt andet indeholdt følgende bestemmelser:

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

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

Realkreditinstituttets vedtægter fra juni 2002 indeholder i §32, stk. 1, en bestemmelse om, at bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for blandt andet selskabets udlån, derunder om låntagernes pligt til betaling af indskud, stiftelsesprovisioner, bidrag eller andre gebyrer.

Realkreditinstituttets almindelige forretningsbestemmelser for udlån fra februar 1998, som finder anvendelse i ethvert mellemværende mellem en låntager og instituttet, medmindre andet var udtrykkeligt aftalt mellem parterne eller fastsat af real-

> resuméer af kendelser

kreditinstituttet, indeholder tillige en beskrivelse af indfrielsesvilkårene. Herudover fremgår det, at beregning af vilkår og beløb for ekstraordinær indfrielse bliver foretaget af realkreditinstituttet mod betaling af et nærmere fastsat gebyr.

Klageren indfrie i januar 2000 lånet på oprindelig 40.000 kr. og betalte i den forbindelse et gebyr på 200 kr. for indfrielsestilbud.

Ved brug af en særlig opsigelsesblanket opsigde klageren den 5. juli 2002 lånet på oprindelig 50.000 kr. til indfrielse pr. 1. januar 2003. I opsigelsesblanketten var der henvist til, at gebyr for opsigelse (indfrielse) fremgår af realkreditinstituttets prisblad.

Af instituttets prisblad pr. 1. april 2002 fremgik det, at der ved indfrielse blev beregnet et gebyr på 200 kr. pr. indfrielsestilbud og et gebyr på 500 kr. pr. lån for indfrielsesekspeditionen, samt at der blev beregnet et gebyr på 300 kr. pr. lån ved indfrielse af andre lån end lån til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. juli 2002 en bekræftelse til klageren på den foretagne opsigelse. Af bekræftelsen fremgik det, at der ville blive opkrævet et gebyr på 200 kr. for denne, og af specifikationen af indfrielsesbeløbet fremgik det, at der for ekspeditionen ville blive opkrævet et gebyr på 500 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 30. juli 2002 en redegørelse til klageren, som telefonisk havde klaget over indfrielsesgebyret. Realkreditinstituttet henviste til, dels at der var hjemmel til gebyrerne i aftalegrundlaget, dels at disse var fastsat forholdsmæssigt ud fra den administration og sagsbehandling, der er forbundet med indfrielse af lån. Realkreditinstituttet afviste på den baggrund, at der ikke skulle være grundlag for at opkræve de nævnte gebyrer.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet uberettiget havde krævet gebyrer i forbindelse med indfrielse. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at realkreditinstituttet gennem angivelserne i den af klageren underskrevne opsigelsesblanket på rimelig måde havde henledt klagerens opmærksomhed på instituttets gebyropkrævning.

Flertallet i Nævnet udtalte herefter, 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 klagerens lån, der blev optaget i begyndelsen af 1980'erne, 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 fastslog, at retningslinier om etik i realkreditinstitutter ikke var gældende for klagerens lån, idet retningslinierne først trådte i kraft den 1. juni 1996 for lånehold indgået efter denne dato. Flertallet tilføjede, at de etiske retningslinier i øvrigt ikke udelukker mulighed for - i langvarige kontraktsforhold som et realkreditlåneforhold - at fastsætte og ændre satserne for gebyrer. Reglerne i punkt 7 i de etiske ret-

ningslinier om aftalevilkår måtte ifølge flertallet antages navnlig at have til formål at sikre, at det i fremtidige låneforhold bliver angivet, hvilke forhold eller typer af omstændigheder der kan begrunde blandt andet gebyrændringer. Det forhold, at et aftalevilkår er i strid med de etiske retningslinier begrundede ifølge flertallet i øvrigt ikke i sig selv, at vilkåret kunne tilsidesættes som ugyldigt. Det forhold, at klageren efter pantebrevsformular B, punkt 2, havde ret til førtidig indfrielse af lånet, udelukkede heller ikke i sig selv, at kreditor kunne betinge indfrielsen af et gebyr. Afgørelsen af, om realkreditinstitutets bestyrelse med henvisning til den helt generelle bemyndigelse i vedtægternes §32, stk. 1, kunne 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 ekstraydelser 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 måtte der ifølge flertallet tages udgangspunkt i, at de skal dække det arbejde, der er forbundet med udfærdigelsen af en indfrielsesopgørelse og en indfrielsesekspedition. Der måtte her anlægges en overordnet gennemsnitsbetragtning, ligesom det måtte 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, og stemte derfor for at tage realkreditinstitutets frifindelsespåstand til følge.

Mindretallet i Nævnet fandt ikke, at der i aftalegrundlaget var den tilstrækkelige klare hjemmel til opkrævning af de omhandlede gebyrer, og 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 var indført væsentligt senere. Mindretallet stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge.

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

20210061

**tilbagesøgning af for meget
udbetalt låneprovenu**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. april 2003

Klageren havde i sin ejendom et lån på oprindelig 1.051.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. september 2001 et lånetilbud til klageren vedrørende et tillægslån på 139.000 kr. som 30-årigt 6 pct. obligationslån. Af budgettet for lånetilbudet fremgik det, at der efter afholdelse af diverse stiftelsesomkostninger ville være et anslået beløb til udbetaling på 125.631 kr.

Den 24. september 2001 bekræftede klagerens daværende pengeinstitut over for realkreditinstituttet, at pengeinstituttet ved indsættelse af det forventede provenu på en nærmere angiven konto i pengeinstituttet ville frigive et i ejendommen indestående ejerpantebrev på 350.000 kr. Samtidig oplyste pengeinstituttet, at klageren ikke ønskede ejerpantebrevet aflyst, men respektpåtegnet om det nye tillægslån.

Realkreditinstituttet meddelte den 27. september 2001 klagerens pengeinstitut, at realkreditinstituttet samme dag havde overført 124.584 kr. til klagerens konto i

> resuméer af kendelser

pengeinstituttet, og at beløbet var fremsendt under forudsætning af, at ejerpantebrevet på 350.000 kr. blev fremsendt til realkreditinstituttet i uaflyst stand.

Ligeledes den 27. september 2001 gav realkreditinstituttet meddelelse til klageren om overførslen af de 124.584 kr. Realkreditinstituttet fremsendte samtidig en opgørelse over sagens samlede indtægter og udgifter, herunder en kontoudskrift, der viste, at låneoptagelsen havde resulteret i et provenu på 124.584 kr., som var afregnet til klageren. Realkreditinstituttet oplyste, at sagen herefter var endeligt afsluttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 1. oktober 2001 en check på 124.584 kr. til klagerens daværende pengeinstitut til indsættelse på klagerens konto.

Af kontoudskrift af 31. december 2001 fra klagerens daværende pengeinstitut til klageren fremgik det, at der den 1. oktober 2001 var bogført dels en overførsel på 124.584 kr. fra realkreditinstituttet, dels en check på 124.584 kr.

Den 17. maj 2002 henvendte realkreditinstituttet sig til klageren og oplyste, at instituttet i forbindelse med optagelse af det omhandlede lån fejlagtigt havde afregnet provenuet til klageren to gange. Realkreditinstituttet beklagede den opståede fejl og anmodede klageren om at indbetale det for meget udbetalte beløb på 124.584 kr. senest den 24. maj 2002.

Brevet var den 22. maj 2002 påført følgende håndskrevne bemærkning:

“...(Medarbejder i klagerens tidligere pengeinstitut)... bekræfter at beløbet er indgået to gange. Pengene har stået på en millionærkonto men er nu brugt til indfrielse af billån i ... Ej kunde hos ...(pengeinstitut)... mere ...”

Realkreditinstituttet udtog den 9. juli 2002 stævning mod klageren med påstand om dennes betaling af 124.584 kr. med tillæg af procesrenter.

Klageren afgav den 16. august 2002 svarskrift, hvori klageren erklærede sig villig til at betale det tilbagekrævede beløb. Klageren redegjorde for, hvorfor han ikke havde været opmærksom på det for meget udbetalte beløb, før realkreditinstituttet henvendte sig herom. Eftersom det var realkreditinstituttet, som havde begået fejl, fandt klageren, at sagen efter så lang tid måtte ordnes ved, at han fik tillægslån hos realkreditinstituttet. Dette havde klageren allerede tidligere meddelt realkreditinstituttet. Alternativt kunne klageren tilbyde en afdragsordning med 1.000 kr. pr. måned, indtil beløbet var betalt.

I replik af 2. september 2002 påberåbte realkreditinstituttets advokat sig, at klageren ikke kunne have været i god tro om sin berettigelse til at modtage det anførte beløb. Advokaten bestred, at realkreditinstituttet var forpligtet til at yde klageren et tillægslån eller at acceptere en afdragsordning.

Der blev den 2. oktober 2002 afholdt et særligt forberedende retsmøde, under hvilket klageren blandt andet blev vejledt om mulighederne for at indbringe sagen for Realkreditankenævnet. Af klagerens duplik til brug for dette retsmøde fremgik det, at klageren bestred, at realkreditinstituttet kunne stille krav i relation til tilbagebetaling af det anførte beløb, men at han havde tilbudt at betale det krævede beløb, idet han kunne se, at det var indgået på hans konto. Efter klagerens opfattelse skyldtes hele problemet, at realkreditinstituttet og hans daværende pengeinstitut ikke havde orden i tingene.

Efter anmodning fra klageren blev sagen den 22. oktober 2002 af retten oversendt til Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne stille særlige krav til tilbagebetalingsmåden for beløbet på 124.584 kr., at realkreditinstituttet var uberettiget til at kræve rente af beløbet, og at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at stævne ham for beløbet. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde til grund, at provenuet af realkreditinstituttets nye lån i klagerens ejendom, der udgjorde 124.584 kr., ved en fejl var blevet udbetalt to gange til klagerens konto i et pengeinstitut.

Nævnet fandt, at klageren, der burde have bemærket denne åbenbare fejl, var forpligtet til at tilbagebetale det for meget udbetalte beløb på 124.584 kr. til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet havde efter Nævnets opfattelse været berettiget til straks at afkræve klageren det fulde beløb, da instituttet blev opmærksom på fejlen, og realkreditinstituttet var således ikke forpligtet til at yde klageren et tillægslån i ejendommen eller acceptere en afdragsvis afvikling af tilbagebetalingen.

Nævnet fandt ikke at kunne kritisere, at realkreditinstituttet havde anlagt sag og krævet det for meget udbetalte beløb tilbagebetalt med procesrente fra sagens anlæg. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

20211064

underskud i forbindelse med låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. april 2003

Klageren havde i sin ejendom to lån på oprindelig 626.000 kr. og 83.000 kr. til realkreditinstitut 1 med henholdsvis 1. og 2. prioritets panteret samt to private pantebreve på oprindelig 150.000 kr. og 100.000 kr. med henholdsvis 3. og 4. prioritets panteret.

Det fremgik af det private pantebrev på oprindelig 150.000 kr., at det fra debtors side skriftligt kunne opsiges til hel eller delvis indfrielse til kurs 102 med 3 måneders forudgående varsel. Pantebrevet på 150.000 kr. indeholdt endvidere en "almindelig omprioriteringsklausul", hvorefter pantebrevet respekterede optagelse af realkreditlån, mod at nettoprovenuet blev anvendt til hel eller delvis indfrielse af foranstående lån eller som ekstraordinært afdrag på pantebrevet med respekt af pantebrevets opsigelses- og indfrielsesvilkår. Det var yderligere angivet i pantebrevet, at der ved betaling af ekstraordinære afdrag skulle betales rente af afdraget til betalingsdagen.

Det private pantebrev på oprindelig 100.000 kr. kunne ifølge sit indhold fra debtors side indfries helt eller delvist når som helst til kurs 105. Dette pantebrev indeholdt endvidere en "almindelig omprioriteringsklausul" af tilsvarende indhold som den i pantebrevet på oprindelig 150.000 kr. indeholdte, dog med den tilføjelse, at alle omkostninger i forbindelse med ekspedition af omprioriteringsklausulen - herunder også gebyret til kreditor eller dennes administrator - skulle betales af debitor. Det var ligeledes angivet, at der ved betaling af ekstraordinære afdrag skulle betales rente af afdraget til betalingsdagen.

Det indklagede realkreditinstitut 2 udarbejdede den 6. august 2002 et lånetilbud til klageren. Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt 6 pct. obligationslån på 894.000 kr. Det fremgik af lånetilbudets provenuberegning, at der efter indfrielse af de to lån til

> resuméer af kendelser

realkreditinstitut 1 samt det private pantebrev på 100.000 kr. ville være et provenu før betaling af terminsydelser på de indfrieede lån på 99.004 kr. Provenuet efter betaling af terminsydelser på de indfrieede lån var beregnet til 93.837 kr. Det var i den forbindelse anført, at der skulle betales terminsydelse frem til indfrielsestidspunktet, og at resultatet af låneomlægningen var afhængigt af, hvornår denne blev gennemført. Det fremgik yderligere under punktet "Andre oplysninger", at det private pantebrev på oprindelig 150.000 kr. skulle rykke for det nye lån.

Lånetilbudet var vedlagt "Aftale om Tinglysningsservice", som klageren den 13. august 2002 underskrev, og i henhold til hvilken realkreditinstitut 2 skulle forestå ekspeditionerne i forbindelse med låneomlægningen. Af aftalen fremgår blandt andet følgende:

"Tinglysningsservice omfatter følgende prioriteter

Nyt lån, der skal udbetales:	
...(Realkreditinstitut 2)..., Obligationslån	894.000,00 kr.
Prioriteter, der skal rykke for nyt lån:	
Privat pantebrev	150.000,00 kr.
Prioriteter, der skal indfries:	
...(Realkreditinstitut 1)..., Obligationslån	626.000,00 kr.
...(Realkreditinstitut 1)..., Obligationslån	83.000,00 kr.
Privat pantebrev	100.000,00 kr..."

I henhold til aftalen om tinglysningsservice skulle det nye lån udbetales hurtigst muligt til dagskurs på grundlag af garanti for tinglyst pantebrev, og de indestående lån skulle indfries efter den af realkreditinstitut 2 valgte mest optimale indfrielsesmetode. Aftalen om tinglysningsservice indeholdt en provenuberegning, som svarede til den i lånetilbudet indeholdte.

Lånet blev udbetalt den 22. august 2002 med en udbetalingskurs på 98,38 svarende til en kursværdi på 876.143 kr. efter fradrag af stiftelsesomkostninger til realkreditinstitut 2.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 11. september 2002 en skrivelse til klageren vedlagt en foreløbig kontoudskrift samt en kontoafstemning. Af kontoudskriften fremgik det, at der var sket indfrielse af det private pantebrev på oprindelig 150.000 kr., og at der var sket nedbringelse af det private pantebrev på oprindelig 100.000 kr. Efter afholdelse af øvrige omkostninger havde låneomlægningen ført til et underskud på i alt 17.400 kr. inklusive rente, som klageren blev bedt om at indbetale.

Klagerens advokat henvendte sig den 11. oktober 2002 til realkreditinstitut 2, idet klageren var utilfredshed med den gennemførte låneomlægning. Advokaten henviste til, at omprioriteringen ikke som stillet i udsigt havde ført til et stort provenu til klageren, men i stedet havde givet underskud. Advokaten havde ud fra det foreliggende materiale vanskeligt ved at forstå, hvad der rent faktisk var årsag til underskuddet, ud over at der øjensynligt i strid med den indgåede aftale var sket indfrielse af det private pantebrev på oprindelig 150.000 kr. i stedet for det private pantebrev på oprindelig 100.000 kr. Disse ændringer var sket uden klagens tilsagn. Selv om klageren muligvis ikke havde haft et økonomisk tab, var det efter advokatens opfat-

telse et faktum, at klagerens forventninger i høj grad var bristet. Advokaten ønskede derfor et forslag fra realkreditinstitut 2 til en løsning på problemet.

Den medvirkende ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstitut 2, fremsendte den 15. oktober 2002 en redegørelse til realkreditinstitut 2. Heri forklarede ejendomsmægleren, at han havde drøftet låneomlægningen med klageren, herunder at det ikke ville være muligt at opnå tilstrækkeligt lån til at indfri begge de private pantebreve. Efter modtagelsen af lånetilbudet fra realkreditinstitut 2 havde ejendomsmægleren sendt dette videre til klageren uden at bemærke, at der i tilbudet var sket en fejl, således at der var blevet byttet om på de private pantebreve. Ved gennemgang af pantebrevet for det nye lån forud for underskrivelsen gjorde klageren ejendomsmægleren opmærksom på, at pantebrevet på 150.000 kr. faktisk stod foran pantebrevet på 100.000 kr., og det blev derefter aftalt, at pantebrevet på 150.000 kr. skulle indfries, og at restprovenuet skulle bruges til delindfrielse, som det oprindeligt var klagerens ønske.

Realkreditinstitut 2 besvarede den 18. oktober 2002 advokatens henvendelse og vedlagde i kopi redegørelsen fra ejendomsmægleren. Realkreditinstitut 2 erkendte, at det havde været hensigtsmæssigt, om ejendomsmægleren ved underskriftmødet havde indhentet et nyt tilbud baseret på det aftalte. Med et sådant tilbud ville nemlig være fulgt en provenuberegning, der ville have udvist et underskud, idet private pantebreve med "almindelig omprioriteringsklausul" ikke rykker for overkurser, differencerenter og delterminsydelser. Realkreditinstitut 2 redegjorde for underskuddet på 17.400 kr., som udgjordes dels af de omkostninger, som de private pantebreve ikke ville rykke for, dels rente af omprioriteringskontoen. Realkreditinstitut 2 fastslog, at klageren således ikke havde haft tab ved låneomlægningen, hvorfor realkreditinstitut 2 ikke fandt anledning til at godtgøre det opkrævede underskud. På grund af den manglende rådgivning om underskuddet var realkreditinstitut 2 dog indstillet på at yde klageren en kompensation ved at godtgøre det sædvanlige ekspeditionsgebyr på 1.000 kr. samt gebyr for Aftale om Tinglysningsservice på 1.800 kr., i alt 2.800 kr.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 2 ikke kunne kræve det i omprioriteringssagen opståede underskud på 17.400 kr. dækket af ham. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at låneomlægningen på grund af den faktiske prioritetsstilling og vilkårene i pantebrevet på 150.000 kr. ikke kunne have været gennemført som forudsat i lånetilbudet af 6. august 2002. Nævnet fandt det ikke mod klagerens benægtelse godtgjort, at klageren havde accepteret fuld indfrielse af pantebrevet på 150.000 kr. og delvis indfrielse/rykning af pantebrevet på 100.000 kr. Nævnet bemærkede imidlertid endvidere, at den ændrede indfrielsesrækkefølge i forhold til lånetilbudet ikke havde ført til et større "underskud", end det "underskud", der ville have været en konsekvens af den oprindeligt forudsatte rækkefølge. Underskuddet var begrundet i, at der var en række beløb, som ikke kunne indgå i låneomlægningen. Det gjaldt delterminsydelser, overkurs og opsigelsesrenter, som de private pantebreve ikke ville og ikke var forpligtet til at rykke for. Det var efter Nævnets opfattelse uheldigt, at det i lånetilbudet ikke var oplyst, at de nævnte beløb ikke kunne indgå i låneomlægningen, men måtte udredes kontant af klageren.

> resuméer af kendelser

Nævnet, der havde noteret sig, at realkreditinstituttet havde frafaldet vederlag for et beløb på 2.800 kr., fandt ikke, at klageren havde krav på yderligere beløb i anledning af låneomlægningen, og frifandt som følge af det anførte realkreditinstitut.

20212070

gebyr for VP-overførsel

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. oktober 2003

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

Efter anmodning fra klagerens pengeinstitut fremsendte realkreditinstituttet den 23. juli 2002 to lånetilbud til pengeinstitutet på henholdsvis et 10-årigt 4 pct. obligationslån på 1.002.000 kr. og et 20-årigt 6 pct. obligationslån på 436.000 kr. Af følgeskrivelserne til lånetilbudene fremgik det, at disse var vedlagt realkreditinstituttets "LånGuide", som udgjorde en del af lånetilbudene.

Realkreditinstituttets "LånGuide" af den 15. juni 2002, som er på 32 sider, indeholdt på side 15 oplysninger om overførsel af obligationer. Det fremgik heraf, at låntagere med obligationslån havde mulighed for at få obligationerne overført til et depot i Værdipapircentralen, og at dette kunne ske, når alle ekspeditionsomkostninger og gebyrer, herunder gebyr for obligationsoverførsel, var betalt.

"LånGuiden" indeholdt på side 27 en prisoversigt pr. 15. juni 2002, hvoraf det fremgik, at gebyret for obligationsoverførsel til et depot i VP udgjorde 750 kr. pr. overførsel.

Ved udbetalingsblanketter af den 12. august 2002 anmodede klagerens pengeinstitut realkreditinstituttet om udbetaling af de tilbudte lån ved overførsel af obligationerne til Værdipapircentralen med valør den 21. august 2002. Samtidig stillede pengeinstitutet pantebrevsgarantier samt indeståelser for sletning af retsankendelser vedrørende de indestående lån til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. august 2002 låneafregninger på de to nye lån til klagerne, hvoraf det fremgik, at der skulle indbetales omkostninger med i alt 10.680 kr. I dette beløb indgik to gange gebyrer af 750 kr. for overførsel til depot i Værdipapircentralen.

Klagerens pengeinstitut orienterede den 21. august 2002 realkreditinstituttet om, at de fremsendte opkrævninger ville blive betalt den 26. august 2002. Dog havde pengeinstitutet modregnet to gange 750 kr. for VP-overførsel, da denne omkostning ikke fremgik af realkreditinstituttets lånetilbud.

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af den 11. september 2002 til pengeinstitutet, at gebyrerne skulle betales. Realkreditinstituttet henviste til, at klagerne havde modtaget "LånGuiden" sammen med lånetilbudet, og at det deraf fremgik, at der ved overførsel af obligationer skulle betales et gebyr, hvis størrelse fremgik af Prisoversigten bagest i "LånGuiden".

Klagerens pengeinstitut afviste den 13. september 2002 på ny de krævede gebyrer for VP-overførsel med henvisning til, dels at gebyrerne ikke var tydeligt nok beskrevet i lånetilbudet, dels at prisen var alt for høj. Pengeinstitutet anførte i den forbindelse, at det tilsvarende gebyr i de fleste pengeinstitutter var på 200 kr., og at det i klagerens pengeinstitut var gratis.

Klagernes pengeinstitut fremsendte samme dag kopier af korrespondancen til klagerne. Pengeinstituttet forklarede, at realkreditinstituttet var ked af, at realkreditinstituttet ikke selv havde kunnet sælge obligationerne og tjene kurtagen, og at realkreditinstituttet derfor i stedet havde opkrævet de ekstra gebyrer på 1.500 kr. for at overføre obligationerne til pengeinstituttet. Pengeinstituttet oplyste, at denne transaktion kostede realkreditinstituttet et minimalt gebyr, hvorfor pengeinstituttet på klagernes vegne havde nægtet at betale gebyrerne, som de fandt urimelige.

Realkreditinstituttet fastholdt den 27. november 2002 på ny de krævede gebyrer.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at gebyrerne for VP-overførsel ikke kunne anses for aftalt og derfor ikke skulle betales, subsidiært at gebyrerne var urimeligt høje og skulle nedsættes. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at "LånGuiden" var en del af lånetilbudene. Nævnet lagde til grund, at klagerne havde modtaget "LåneGuiden". Gebyret på 750 kr. måtte således - uanset at "LånGuiden" var omfattende - anses for omfattet af parternes aftale.

Flertallet fandt det betænkeligt ud fra en rimelighedsvurdering at tilsidesætte det aftalte vilkår om gebyrbetaling og at nedsætte den aftalte gebyrstørrelse, og stemte for at frifinde realkreditinstituttet.

Efter *mindretallets* opfattelse bør et gebyr - uanset arten af dette - til enhver tid afspejle den reelle omkostning for den ydelse, som gebyret vedrører. Mindretallet fandt ikke, at der var den fornødne sammenhæng imellem gebyrets størrelse og det arbejde og de udgifter, der var forbundet med en VP-overførsel, og stemte derfor for at nedsætte gebyret.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev som følge heraf frifundet.

20301001

indfrielsesgebyr

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. oktober 2003

Klagerne havde hos det indklagede realkreditinstitut tre lån. Pantebrevene for lånene var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, som blandt andet indeholder bestemmelser om, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, samt at kapitalen var uopsigelig fra kreditors side, og at debitor kunne nedbringe eller indfri gælden efter reglerne i vedtægterne.

Realkreditinstituttets gældende vedtægter indeholder regler vedrørende instituttets virksomhed. Det fremgår heraf, at bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for instituttets udlån, herunder 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.

Realkreditinstituttet har i medfør af vedtægterne udstedt et udlånsregulativ, som blandt andet indeholder en bestemmelse om, at størrelsen af realkreditinstituttets stiftelsesprovision, morarenter og gebyrer m.v. fastsættes af bestyrelsen.

Ifølge realkreditinstituttets prisblad for boliger, erhverv og landbrug af 15. maj 2002 udgjorde gebyret for indfrielsestilbud 200 kr. og for indfrielsesekspeditionen 750 kr.

> resuméer af kendelser

Klagernes pengeinstitut opsagde den 4. oktober 2002 klagernes tre lån hos realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet afviste for 2 af lånene opsigelsen, idet opsigelsesterminen ikke var korrekt anført, og bekræftede for det sidste af lånene opsigelsen. Af bekræftelsen fremgik det, at der ville blive beregnet et gebyr for indfrielsen på 750 kr.

Den 9. oktober 2002 fremsendte realkreditinstituttet, efter anmodning fra klagernes pengeinstitut, indfrielsestilbud på straksindfrielse af de tre omhandlede lån. Af samtlige tilbud fremgik det, at der blev beregnet gebyrer for hvert indfrielsestilbud på 200 kr. samt indfrielsesgebyrer for hvert lån på 750 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 15. oktober 2002 indfrielseskvitteringer til klagernes pengeinstitut, som viste, at lånene var blevet indfriet pr. 10. oktober 2002, og at der var opkrævet gebyrer for indfrielsestilbud med i alt 600 kr. og indfrielsesgebyrer med 2.250 kr.

Klagerne henvendte sig den 19. januar 2003 til realkreditinstituttet, idet de var utilfredse med de opkrævede indfrielsesgebyrer, som de fandt urimeligt høje sammenlignet med realkreditinstituttets faktiske udgifter for at give en kvittering til brug for aflysning. Desuden henviste klagerne til, at der var tale om tre lån med pant i samme ejendom, hvor der var givet tre enslydende påtegninger. Klagerne anmodede på denne baggrund om at få tilbagebetalt halvdelen af de opkrævede indfrielsesgebyrer.

Realkreditinstituttet afviste den 30. januar 2003 at nedsætte indfrielsesgebyrerne. Realkreditinstituttet henviste til, at der var hjemmel til gebyret i aftalegrundlaget. Derudover redegjorde realkreditinstituttet for de ekspeditioner, der udføres i forbindelse med en indfrielse, og tilkendegav, at gebyrernes størrelse løbende blev vurderet, således at de hele tiden stod i rimeligt forhold til omkostningerne ved det arbejde, der udføres.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet ikke kunne kræve indfrielsesgebyrer, subsidiært at gebyrerne skulle nedsættes til et rimeligt niveau, der ikke oversteg 500 kr. pr. lån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at kreditaftaler på realkreditområdet typisk bliver indgået for en længere årrække og er uopsigelige fra kreditors side. Nævnet fandt, at det i et sådant retsforhold i sig selv ikke kan anses for urimeligt, at kreditor tager forbehold om efter omstændighederne at kunne indføre eller ændre gebyrer.

Nævnet henviste endvidere til, at debitor ifølge pantebrevet er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, og at debitor kan nedbringe eller indfri gælden efter reglerne i vedtægterne. Ifølge realkreditinstituttets vedtægter og udlånsregulativ fastsætter realkreditinstituttets bestyrelse blandt andet gebyrer. Gebyrerne havde i hele låneperioden været angivet i realkreditinstituttets prisblad.

Et mindretal i Nævnet tilføjede i tilslutning hertil, at de efter omstændighederne anerkendte, at der var hjemmel i aftalegrundlaget til at indføre og ændre gebyrer, men understregede, at de fandt, at der var tale om en svag hjemmel.

Flertallet fandt, at en sådan adgang til ensidigt at ændre i et kontraktsforhold ikke kan benyttes vilkårligt eller ubegrænset, men efter sin særlige karakter og begrundelse alene kan hjemle en ret til at pålægge gebyrer, som står i et rimeligt forhold til den gebyrbelagte ekspeditions art og omfang.

Flertallet fandt endvidere, at der ved vurderingen af rimeligheden af indfrielsesgebyrets størrelse må tages udgangspunkt i, at det skal dække det arbejde, der er forbundet med indfrielsesekspeditionen, og at der må anlægges en overordnet gennemsnitsbetragtning, ligesom det må tillægges betydning, hvilke gebyrstørrelser der har været eller er sædvanlige på området og lignende områder.

Flertallet henviste til, at gebyret for indfrielsesafregning blev indført i 1989, og at gebyret den 1. februar 2000 blev forhøjet til 500 kr. og den 1. august 2002 til 750 kr. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet ikke på overbevisende måde havde redegjort for rimeligheden i, at indfrielsesgebyret, der i en længere årrække havde været 200 kr., var steget til 500 kr. pr. 1. februar 2000, og igen efter 2 1/2 år var steget fra 500 kr. til 750 kr. Der var således ikke tilvejebragt oplysninger om, at den seneste stigning, der var på 50 pct., stod i et rimeligt forhold til ekspeditionens art og omfang. Gebyrstørrelsen på 750 kr. måtte på den baggrund anses for urimelig høj. Flertallet stemte derfor med henvisning til princippet i aftalelovens §36 for, at indfrielsesgebyret skulle nedsættes til 500 kr., som i en periode havde været det sædvanlige indfrielsesgebyr.

Flertallet fandt, at det ved fastsættelsen af gebyrets størrelse ikke kunne tillægges selvstændig betydning, at der samtidig skete indfrielse af tre lån, idet en gebyrsats må fastsættes ud fra nogle overordnede gennemsnitsbetragtninger.

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 kan stilles krav om, at et realkreditinstitut - for at et gebyr kan anerkendes - fremlægger 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 tilpligtet at tilbagebetale klagerne 750 kr.

Realkreditinstituttet meddelte den 11. november 2003 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

20301003

indfrielsesgebyr

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. oktober 2003

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 15. oktober 1993 et lånetilbud til klageren på et 20-årigt mix-lån på 260.000 kr. Lånetilbudet indeholdt ingen oplysninger om gebyrer ved indfrielse. Lånet blev udbetalt den 26. januar 1994, og der blev i samme forbindelse indfriet et ældre lån til realkreditinstituttet.

Det for mix-lånet udstedte pantebrev indeholdt en beskrivelse af lånets indfrielsesvilkår, herunder fremgik det, at alle beregninger af indfrielsesbeløb bliver foretaget af realkreditinstituttet med bindende virkning for debitor.

> resuméer af kendelser

Pantebrevet var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 1 og 2 blandt andet indeholder bestemmelser om, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, at kapitalen er uopsigelig fra kreditors side, samt at gælden af debitor kan nedbringes eller indfries kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne.

Realkreditinstituttets vedtægter fra april 1991, som var gældende på tidspunktet for optagelsen af mix-lånet, indeholdt en bestemmelse om, at bestyrelsen i et særligt regulativ fastsætter de til enhver tid gældende regler og indfrielsesvilkår samt omfanget og arten af provisioner, bidrag, gebyrer, morarente, takster, afgifter o.lign.

Af realkreditinstituttets "Regulativ for udlån og obligationer pr. 24. august 1993" fremgik det blandt andet, at størrelsen af realkreditinstituttets stiftelsesprovision, bidrag, morarente og gebyrer m.v. fastsættes af bestyrelsen med de begrænsninger, som er fastsat i lovgivningen og i pantebrevene, og at de aktuelle fastsatte takster vil fremgå af instituttets prisblad.

Ifølge realkreditinstituttets "Prisblad pr. 24. august 1993" var der fastsat et gebyr på 200 kr. pr. lån for indfrielsestilbud samt et gebyr på 200 kr. pr. lån for indfrielsesafregning.

Realkreditinstituttets gældende vedtægter og udlånsregulativ indeholder tilsvarende bestemmelser om fastsættelse af gebyrer. Af instituttets prisliste pr. 1. juli 2001 fremgik det, at gebyrer ved indfrielse udgjorde 200 kr. for et indfrielsestilbud og 750 kr. for en indfrielsesafregning.

Realkreditinstituttet bekræftede den 31. juli 2002 over for klageren, at mix-lånet var opsagt til parindfrielse pr. 1. oktober 2002. Af opsigelsesbekræftelsen fremgik det, at der ville blive opkrævet et gebyr for indfrielsesafregning på 750 kr.

Klageren bad den 30. juli 2002 realkreditinstituttet om at få gebyret på 750 kr. slettet, idet han henviste til, at det ikke af pantebrevet fremgik, at realkreditinstituttet var berettiget til at kræve gebyr for indfrielse.

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 4. september 2002 til klageren, at han var forpligtet til at betale indfrielsesgebyret, idet det var hjemlet i pantebrevet. Realkreditinstituttet erkendte, at gebyret ikke var direkte nævnt i pantebrevet, men henviste til, at debitor ifølge Justitsministeriets pantebrevsformular B er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, og at realkreditinstituttets bestyrelse i henhold til vedtægterne havde besluttet, at der skulle betales det omhandlede gebyr for en ekstraordinær indfrielse af realkreditlån. Da der imidlertid verserede en sag i Realkreditankenævnet om størrelsen af indfrielsesgebyret, ville realkreditinstituttet vende tilbage til sagen, når realkreditinstituttet var gjort bekendt med Realkreditankenævnets stilling til det pågældende spørgsmål.

Realkreditinstituttet fremsendte den 7. oktober 2002 indfrielsesafregning til klageren, hvoraf det ligeledes fremgik, at der var beregnet et indfrielsesgebyr på 750 kr.

Realkreditinstituttet orienterede den 6. januar 2003 klageren om en kendelse afsagt af Realkreditankenævnet om nedsættelse af et indfrielsesgebyr. Den pågældende sag

angik en indfrielse, der fandt sted i juli 2001, og Realkreditankenævnet havde begrundet afgørelsen med, at det sædvanlige indfrielsesgebyr på daværende tidspunkt var 500 kr. Da klagerens indfrielse imidlertid var sket i september 2002, hvor andre realkreditinstitutter havde forhøjet indfrielsesgebyret til 750 kr., mente realkreditinstituttet ikke, at sagerne kunne sammenlignes og fastholdt derfor indfrielsesgebyret på 750 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke var berettiget til at kræve et indfrielsesgebyr på 750 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at kreditaftaler på realkreditområdet typisk bliver indgået for en længere årrække og er uopsigelige fra kreditors side. Nævnet fandt, at det i et sådant retsforhold i sig selv ikke kan anses for urimeligt, at kreditor tager forbehold om efter omstændighederne at kunne indføre eller ændre gebyrer.

Nævnet henviste endvidere til, at alle beregninger af indfrielsesbeløb ifølge pantebrevet bliver foretaget af realkreditinstituttet med bindende virkning for debitor, og at debitor kan nedbringe eller indfri gælden efter reglerne i vedtægterne. Ifølge realkreditinstituttets vedtægter og udlånsregulativ fastsætter realkreditinstituttets bestyrelse blandt andet gebyrer. Gebyrerne havde i hele låneperioden været angivet i realkreditinstituttets prisblad.

Et mindretal i Nævnet tilføjede i tilslutning hertil, at de efter omstændighederne anerkendte, at der var hjemmel i aftalegrundlaget til at indføre og ændre gebyrer, men understregede, at de fandt, at der var tale om en svag hjemmel.

Flertallet fandt, at en adgang til ensidigt at ændre i et kontraktsforhold ikke kan benyttes vilkårligt eller ubegrænset, men efter sin særlige karakter og begrundelse alene kan hjemle en ret til at pålægge gebyrer, som står i et rimeligt forhold til den gebyrbelagte ekspeditions art og omfang.

Flertallet fandt endvidere, at der ved vurderingen af rimeligheden af indfrielsesgebyrets størrelse må tages udgangspunkt i, at det skal dække det arbejde, der er forbundet med indfrielsesekspeditionen, og at der må anlægges en overordnet gennemsnitsbetragtning, ligesom det må tillægges betydning, hvilke gebyrstørrelser der har været eller er sædvanlige på området og lignende områder.

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. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet ikke på overbevisende måde havde 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 fra 500 kr. til 750 kr. Der var således ikke tilvejebragt oplysninger om, at den seneste stigning, der var på 50 pct., stod i et rimeligt forhold til ekspeditionens art og omfang. Gebyrstørrelsen på 750 kr. måtte på den baggrund anses for urimelig høj. Flertallet stemte derfor med henvisning til princippet i aftalelovens §36 for, at indfrielsesgebyret skulle nedsættes til 500 kr., som i en periode havde været det sædvanlige indfrielsesgebyr.

Mindretallet fandt, at indfrielsesgebyret på 750 kr. var rimeligt under hensyntagen til det arbejde, der gennemsnitligt er forbundet med en indfrielsesekspedition.

> resuméer af kendelser

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 kan stilles krav om, at et realkreditinstitut - for at et gebyr kan anerkendes - fremlægger 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 tilpligtet at tilbagebetale klageren 250 kr.

Realkreditinstituttet meddelte den 12. november 2003 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

20303012

fastkursaftale
indgåelse
annullation

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 21. maj 2003

Klageren havde i sin ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut. Efter det oplyste fremsendte realkreditinstituttet i efteråret 2002 en meddelelse til klageren om fordelene ved en låneomlægning. Meddelelsen var vedhæftet en svarkupon, som klageren returnerede først i januar 2003.

På baggrund af svarkuponen kontaktede realkreditinstituttet den 8. januar 2003 telefonisk klageren. Samtalen blev internt hos realkreditinstituttet registreret på sagens notatark i instituttets EDB-system med oplysning om, at klageren samme dag med henblik på konvertering havde indgået fastkursaftale, og at det var meddelt klageren, at fastkursaftalen var juridisk bindende.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. januar 2003 lånetilbud med tilhørende dokumenter til klageren vedrørende et 20-årigt 5 pct. obligationslån på 781.000 kr. Lånetilbudet var beregnet ud fra en udbetalingskurs på det nye lån på 98,40 og med pariindfrielse af de indestående lån pr. 31. marts 2003.

I følgebrevet til lånetilbudet var der gjort opmærksom på, at der var indgået en fastkursaftale på et eller flere lån med den virkning, at kursen ikke kunne ændres, uanset at dette var anført i lånetilbudet. Der blev endvidere henvist til, at realkreditinstituttet samtidig med fremsendelse af lånetilbudet havde sendt en bekræftelse på fastkursaftalen til klageren. Endelig fremgik det, at klageren kunne kontakte sin lokale ejendomsmægler eller realkreditinstituttets kundecenter, hvis han havde spørgsmål eller ønskede yderligere oplysninger.

Ligeledes den 10. januar 2003 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse til klageren på fastkursaftalen. Det fremgik heraf, at lånet var aftalt udbetalt den 31. marts 2003 til kurs 98,40, og at klageren var forpligtet til at opfylde de betingelser, som var anført i lånetilbudet. Bekræftelsen indeholdt endvidere følgende tekst:

“...Hvis de er uenig i en eller flere oplysninger, skal De straks henvende Dem til ...(realkreditinstituttets)... Kundecenter på telefon...”

Realkreditinstituttet erindrede den 11. februar 2003 klageren om fremsendelse af dokumenter til brug for gennemførelse af fastkursaftalen.

Klageren meddelte den 14. februar 2003 pr. e-mail realkreditinstituttet, at han - efter at aftalen var kommet i stand - var kommet til penge, og at han derfor ikke

skulle bruge lånetilsagnet. Klageren beklagede, at realkreditinstituttet havde haft ulejlighed med lånetilbudet.

På sagens notatark i realkreditinstituttets EDB-system blev det den 17. februar 2003 noteret, at klageren havde meddelt, at han ønskede at ophæve fastkursaftalen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 17. februar 2003 en opgørelse til klageren vedrørende ophævelse af fastkursaftalen på i alt 13.063 kr. Af opgørelsen fremgik det, at kurtage ved salg af obligationer udgjorde 0,15 pct. af kursværdien. Den beregnede kurtage på 1.921 kr. svarede imidlertid til 0,25 pct. af kursværdien. Klageren blev bedt om at indbetale beløbet på 13.063 kr. senest den 25. februar 2003.

På sagens notatark i realkreditinstituttets EDB-system blev det den 19. februar 2003 noteret, at klageren havde spurgt til opkrævningen i forbindelse med sletning af fastkursaftalen, og at klageren var blevet oplyst om, at der var omkostninger forbundet med sletning af fastkursaftalen, som skulle betales. Det blev endvidere noteret, at klageren var af den opfattelse, at han ikke havde indgået nogen fastkursaftale.

Klageren meddelte den 19. februar 2003 skriftligt realkreditinstituttet, at han hverken havde indgået aftaler om nyt lån, fastkursaftale eller i øvrigt skriftlige aftaler med realkreditinstituttet. Klageren var derfor meget uforstående over for den fremsendte opkrævning på 13.063 kr., som han afviste at betale.

Realkreditinstituttet fastholdt den 28. februar 2003, at der var indgået en bindende fastkursaftale, og at klageren skulle betale det krævede beløb som følge af ophævelsen. Realkreditinstituttet henviste til, at det ved den mundtlige indgåelse af fastkursaftalen var blevet oplyst klageren, at der var tale om en bindende aftale. Straks efter aftalens indgåelse havde klageren fået tilsendt lånetilbud samt bekræftelse på fastkursaftalen, men havde ikke reageret herpå. Først efter at have modtaget en påmindelse om de nødvendige dokumenter til brug for opfyldelsen af fastkursaftalen - og efter at realkreditinstituttet havde modtaget en opsigelse af de indestående lån fra klagerens pengeinstitut - havde klageren den 14. februar 2003 meddelt, at han ikke ønskede at benytte sig af det tilbudte lån.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at der ikke var indgået en bindende fastkursaftale, og at realkreditinstituttet derfor ikke kunne kræve beløbet på 13.063 kr. samt eventuelle renter og omkostninger heraf dækket af ham. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

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

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

Realkreditinstituttet havde i sagen vedlagt kopi af instituttets interne notatark, som i henhold til instituttets oplysninger var i overensstemmelse med de interne

> resumé af kendelser

retningslinjer. Det fremgik heraf, at klageren under en telefonsamtale den 8. januar 2003 havde indgået en fastkursaftale på det nye 20-årige obligationslån, og at klageren havde fået oplyst, at indgåelse af en sådan aftale var juridisk bindende.

Realkreditinstituttet fremsendte i forlængelse af telefonsamtalen et lånetilbud til klageren. Af fremsendelsesbrevet til lånetilbudet fremgik det tydeligt, at der var indgået en fastkursaftale på det omhandlede lån. Realkreditinstituttet fremsendte samtidig en fastkursaftale til klageren, hvoraf det fremgik, at der var indgået fastkursaftale om udbetaling af lånet og på hvilke vilkår. Det fremgik endvidere med fremhævet skrift, at klageren straks skulle henvende sig til realkreditinstituttet, hvis han var uenig i en eller flere af oplysningerne i fastkursaftalen. På trods af denne opfordring henvendte klageren sig ikke til realkreditinstituttet, da klageren modtog de omhandlede dokumenter. Først efter at have modtaget erindringsskrivelse af 11. februar 2002 fra realkreditinstituttet meddelte klageren, at han ikke ønskede at optage det nye lån hos instituttet - det vil sige ca. 1 måned efter, at fastkursaftalen var modtaget.

Nævnet fandt, at klageren ved modtagelsen af lånetilbudet og fastkursaftalen havde haft pligt til at reagere uden ophold, såfremt han ikke ønskede at blive bundet af fastkursaftalen, og at klageren ved at undlade dette var forpligtet af indholdet i den fremsendte fastkursaftale, og at klageren derfor var forpligtet til at betale misligholdelsesomkostninger.

Kurtagen for salg af obligationer udgjorde 0,15 pct., men var i realkreditinstituttets opgørelse af misligholdelsesomkostningerne udregnet med 0,25 pct. til 1.921 kr. Dette kurtagebeløb skulle rettelig have været 1.153 kr. Ved korrektion af denne fejl, udgjorde det samlede misligholdelsesbeløb 12.295 kr.

Nævnet frifandt i øvrigt realkreditinstituttet.

20303014

**ophævelse af låneaftale som
ugyldig vilkår for låneindfrielse.**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 2. december 2003

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 19. februar 2001 lånetilbud, tinglysningsaftale samt pantebrev til en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet.

Lånetilbudet var udstedt til klageren og omhandlede et 30-årigt kortrentelån på 300.000 kr. med et beregnet provenu på 290.275 kr. efter afholdelse af stiftelsesomkostninger. Af lånetilbudet fremgik det endvidere blandt andet, at lånet kunne tilknyttes en aftale om bolignedsparing.

Tinglysningsaftalen blev underskrevet af klageren uden datering. Klageren underskrev endvidere den 10. marts 2001 en aftale om bolignedsparing, i henhold til hvilken realkreditinstituttet skulle forestå administration samt køb og salg af obligationer for det tilbudte lån. Det fremgik endvidere heraf, at nettoprovenuet af det nye lån ville blive brugt til at opkøbe obligationer, svarende til de for lånet udstedte, som ville blive indsat på et depot i Værdipapircentralen, mens udtrækning, renter m.v. ville blive indsat på en bolignedsparingskonto i det koncernforbundne pengeinstitut. Hvert kvartal ville der blive solgt en andel af de nævnte obligationer til dækning af terminsydelsen på lånet og til den løbende månedlige udbetaling til klageren.

Kortrentelånet blev udbetalt den 28. marts 2001. Af låneafregningen fremgik det, at der var et samlet nettoprovenu på nedsparingslånet på 291.275 kr., og af udbetalingsplanen fremgik det, at klageren fra 1. maj 2001 månedlig ville få udbetalt 1.283 kr.

Ligeledes den 28. marts 2001 blev der for klagerens regning opkøbt obligationer for 286.582 kr., heraf udgjorde obligationernes kursværdi på 283.855 kr. og handelsrenter 2.727 kr.

Betalingsvilkår for kortrentelånet viste, at terminsydelsen fra 28. marts 2001 til 1. juli 2001 ville udgøre 5.551 kr., og at terminsydelsen fra 1. juli 2001 til 1. oktober 2001 ville udgøre 5.315 kr.

Klageren, klagerens datter og svigersøn samt klagerens barnebarn og dennes ægtefælle fremsendte den 14. april 2001 et brev til en række venner og bekendte af klageren med en orientering om klagerens daværende situation. I brevet oplyste de blandt andet, at låneoptagelsen tilsyneladende var sket, uden at klageren havde underskrevet nogen dokumenter, og uden at familien forud havde haft kendskab til den. De forklarede videre, at klageren havde fået konstateret senil demens i middel grad, og beskrev en række situationer, hvor familien havde måttet træde til. Klagerens familie var på den baggrund dybt rystet over den situation, som klageren var blevet bragt i, og forarget over, at ingen havde kontaktet den nærmeste familie, inden man gik i gang med sådanne transaktioner på klagerens vegne. Familien efterlyste gode råd og tilkendegav, at den fortsat overvejede, hvilke foranstaltninger, den skulle gribe til.

Den 17. april 2001 fremsendte realkreditinstituttet i henhold til aftale med klageren en række dokumenter, som var underskrevet af hende.

Klageren bekræftede i brev af 23. april 2001 over for realkreditinstituttet, at hun havde modtaget de fremsendte dokumenter, og meddelte, at hun ikke forstod noget af det, idet hun aldrig skrev under på noget. Klageren ønskede at komme ud af låneforholdet og bad om, at svar blev fremsendt til hendes svigersøn. Klageren stillede i øvrigt en række spørgsmål til de fremsendte dokumenter samt til eksistensen af en fuldmagt.

Den 6. juni 2001 fremsendte klagerens svigersøn et brev til realkreditinstituttets ledelse, hvori han gjorde opmærksom på, at det 1 1/2 måned tidligere var blevet aftalt med en medarbejder i realkreditinstituttet, at sagen skulle stoppes, samt at klageren skriftligt skulle have oplysning om, hvad det kostede at komme ud af arrangementet. De var blevet lovet et hurtigt svar, men havde endnu ikke hørt fra realkreditinstituttet, på trods af at de tidligere havde rykket for svar.

Realkreditinstituttet bad den 29. juni 2001 klagerens svigersøn om at oplyse, hvorvidt klageren som følge af den konstaterede senil demens havde en værge, og i givet fald hvem det var.

Klagerens datter og svigersøn meddelte den 4. juli 2001 realkreditinstituttet, at klageren ingen værge havde, og at den nærmeste familie tog sig af hende.

Realkreditinstituttet meddelte den 20. juli 2001 klagerens svigersøn, at der efter instituttets opfattelse var indgået en bindende aftale mellem klageren og realkreditinstituttet, dels fordi klageren ingen værge havde, dels fordi der ingen indikationer var på, at der var brugt tvang eller andre ulovlige midler til at få klagerens underskrift. Som følge heraf anså realkreditinstituttet sig ikke for erstatningsansvarlig. Realkreditinstituttet oplyste dog samtidig, at indfrielse af kortrentelånet pr. 20. juli 2001 ville kunne ske til kurs 99,61. Efter fradrag af de i klagerens depot og de på klagerens bolignedsparingskonto indestående midler ville det indebære, at der skulle indbetales 10.232 kr. for at indfri lånet.

> resuméer af kendelser

Den 8. september 2001 bekræftede klagerens svigersøn over for realkreditinstituttet, at det den 29. august 2001 telefonisk var blevet aftalt med en medarbejder i instituttet, at udbetalingerne i henhold til nedsparingsaftalen skulle standses, og at beløbet for indfrielse i henhold til skrivelsen af 20. juli 2001 skulle opdateres.

Realkreditinstituttet oplyste den 1. oktober 2001, at overførslerne var blevet stoppet, og at indfrielsen af nedsparingslånet pr. 10. oktober 2001 ville koste 27.586 kr.

Indfrielsen blev herefter gennemført.

Realkreditinstituttet returnerede den 22. november 2001 et beløb på 7.797,84 kr. til klagerens svigersøn med henvisning til, at beløbet var for meget opkrævet ved indfrielsen.

Der korresponderedes herefter mellem klagerens svigersøn og realkreditinstituttet.

Klagerens svigersøn fremsendte den 30. januar 2002 en klage til realkreditinstituttets direktion over oprettelsen og indfrielsen af nedsparingslånet. Svigersønnen henviste blandt andet til, at der ikke forelå nogen fuldmagt fra klageren angående indhentning af tilbud på nedsparingslånet i klagerens navn, at lånet først blev stoppet i september på trods af, at der var indgået aftale herom, før udbetalingen begyndte, og at der var opkrævet næsten 20.000 kr. for indfrielsen, selv om de havde accepteret et tilbud om betaling af 10.232 kr.

Den 11. marts 2002 fremsendte realkreditinstituttet en redegørelse til klagerens svigersøn. Realkreditinstituttet henviste til, at såvel tinglysningsskiftet som bolignedsparringsskiftet var underskrevet af klageren, og at indklagede ikke havde grund til at betvivle underskrifternes ægthed. Hvad angik forskellen på de anførte indfrielsesbeløb, henviste realkreditinstituttet til, at det skyldtes den tidsmæssige forskydning af indfrielsestidspunktet.

Efter fornyet henvendelse fra klagerens svigersøn fremsendte realkreditinstituttet den 3. juni 2002 en yderligere redegørelse. Af denne fremgik det blandt andet, at klagerens "samlede tab" baseret på de foretagne ud- og indbetalinger udgjorde i alt 13.374 kr. Heraf udgjorde omkostningerne ved låneoptagelsen og låneindfrielsen 11.795 kr.

Klageren indbragte den 3. marts 2003 sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at der ikke var indgået en låneaftale, og subsidiært at indfrielsen af nedsparingslånet burde være sket med et beløb i størrelsesordenen 10.231 kr. med tillæg af den sidste månedlige udbetaling. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde efter det oplyste til grund, at klageren havde underskrevet aftale om tinglysningsservice, aftale om bolignedsparring og pantebrev. Nævnet fandt, at klageren var forpligtet af disse aftaler, idet der ikke for Nævnet var oplyst omstændigheder, der gav grundlag for at fastslå, at de indgåede aftaler var ugyldige.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde reageret for sent på henvendelsen om afvikling af låneforholdet. Nævnet fandt det ubetænkeligt at lægge til grund, at lånet - hvis der var reageret i rimelig tid på brevet af 23. april 2001 med en indfrielsesopgørelse - ville være blevet indfriet i umiddelbar tilslutning hertil. Ud fra realkreditinstituttets redegørelse af 3. juni 2002 ville det beløb, som skulle have været indbetalt af klageren i forbindelse med lånets indfrielse i så fald i store træk have

udgjort omkostningerne ved låneoptagelsen og låneindfrielsen. Nævnet fandt på denne baggrund, at realkreditinstituttet var pligtig at betale klageren differencen mellem 13.374 kr. og 11.795 kr. eller 1.579 kr.

20304019

låneomlægning efterstående lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. august 2003

Klageren havde i sin ejerlejlighed et 7 pct. obligationslån til det indklagede realkreditinstitut samt et ejerpantebrev, som lå til sikkerhed for et lån i pengeinstitut 1.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. januar 2003 et låneomlægningstilbud til klageren. Lånetilbudet omhandlede omlægning af det indestående lån til et 5 pct. obligationslån på 1.527.000 kr., og der var beregnet en månedlig ydelsesbesparelse det første år på 1.477 kr. før skat og på 822 kr. efter skat. Det nye lån var beregnet efter en udbetalingskurs på 94,75 i henhold til en samtidig indgået fastkursaftale. Lånetilbudet forudsatte indfrielse af det indestående realkreditlån og rykning af ejerpantebrevet. Af budgettet for lånetilbudet fremgik det, at der efter afholdelse af stiftelses- og indfrielsesomkostninger samt skønnet gebyr for rykning af efterstående lån på 2.500 kr. var anslået et overskydende provenu på 93 kr.

Af bekræftelsen af fastkursaftalen, som var vedlagt lånetilbudet, fremgik blandt andet, at der var indgået en bindende fastkursaftale, at udbetalingen forudsatte, at realkreditinstituttet senest den 28. marts 2002 havde modtaget udbetalingsdokumenter, og at betingelserne for udbetaling var opfyldt.

Klageren indgik den 20. januar 2003 en "Tinglysningsaftale, herunder pantsætningserklæring og oprettelse af afregningskonto" med realkreditinstituttet, i henhold til hvilken realkreditinstituttet skulle forestå tinglysningen og udbetalingen af det nye lån, indfrielsen af det indestående lån samt rykning af ejerpantebrevet. Af aftalen fremgik det blandt andet, at det var en forudsætning for lånesagens gennemførelse, at eventuelle efterstående rettighedshavere gav deres samtykke til rykning, og at klageren var forpligtet til at betale gebyrer og omkostninger samt til at indbetale ethvert beløb udlagt af realkreditinstituttet, hvis provenuet af det nye lån ikke var tilstrækkeligt. Endelig fremgik det, at klageren var rådgivet om det forventede tidsmæssige forløb af sagen samt forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse.

Realkreditinstituttet rettede den 30. januar 2003 rykningsforespørgsel til pengeinstitut 1, som den 31. januar 2003 meddelte realkreditinstituttet, at pengeinstituttet ikke ønskede at rykke for det nye lån.

Realkreditinstituttet fremsendte samme dag låneskema til klageren vedrørende et boliglån i et med realkreditinstituttet koncernforbundet pengeinstitut. Af brevet fremgik det, at rentesatsen på boliglånet var på 7,25 pct., og at realkreditinstituttet ikke ville opkræve gebyr for etableringen.

I låneskemaet var der blandt andet en rubrik, hvori den ønskede løbetid kunne angives. Rubrikken indeholdt tilføjelsen "(op til 20 år)". Klageren underskrev den 3. februar 2003 låneskemaet - uden angivelse af ønsket løbetid - med oplysning om, at låneformålet var indfrielse af lånet til pengeinstitut 1.

Den 10. marts 2003 fremsendte realkreditinstituttet en låneaftale til klageren til underskrivelse. Låneaftalen omhandlede et boliglån på 293.000 kr. til en variabel rente, som på daværende tidspunkt udgjorde 7,25 pct.

> resuméer af kendelser

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarlig for det tab, som klageren led som følge af, at boliglånet til pengeinstitut 1 måtte erstattes af et boliglån på ringere vilkår. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at hans boliglån til pengeinstitut 1 havde været 30-årigt med en fast rente på 7,75 pct.

Ud fra parternes forklaringer lagde Nævnet til grund, at tilbagerykning af ejer-pantebrevet var blevet opfattet som uproblematisk, og at det var årsagen til, at det gamle realkreditlån var blevet opsagt og fastkursaftale på det nye lån var blevet indgået, uden at det forinden var undersøgt, om den efterstående panthavere ville rykke.

Nævnet fandt, at det må påhvile realkreditinstituttet som professionel kreditgiver - i form af en grundig rådgivning - at sikre sig, at en låntager var klar over de risici, det indebærer at opsiges et lån og indgå fastkursaftale, inden samtykke fra en efterstående panthaver er tilvejebragt. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet havde ydet en sådan rådgivning til klageren. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det ikke var tilstrækkeligt, at det i den indgåede tinglysningsaftale af 20. januar 2003 var anført, at klageren forinden underskrivelsen af pantebrevet og tinglysningsaftalen var blevet gjort bekendt med, at det var en forudsætning for lånesagens gennemførelse, at eventuelle efterstående rettighedshavere gav deres samtykke.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet under de foreliggende omstændigheder havde pådraget sig et ansvar for det tab, som klageren havde lidt ved, at boliglånet måtte indfries, og at låneomlægningen herved blev forsinket. Nævnet fandt ikke, at klageren ved at fortsætte lånesagen, herunder fastholde fastkursaftalen, havde afskåret sig fra at kræve erstatning.

Nævnet fandt, at det efter sagsforløbet måtte antages, at realkreditinstituttet havde bestræbt sig på at opnå, at klageren blev stillet, som om rykningen havde fundet sted, derved at realkreditinstituttet formidlede et boliglån i det koncernforbundne pengeinstitut til indfrielse af lånet til pengeinstitut 1.

Nævnet fandt imidlertid, at klageren ikke herved fuldt ud var kompenseret for tabet ved, at det efterstående lån måtte indfries. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet tilpligtet at yde klageren en erstatning, således at klageren blev stillet, som om den forudsatte rykning af det efterstående lån havde fundet sted.

20305023

**fastkursaftale
rådgiveransvar**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 2. december 2003

Klageren havde i sin ejendom dels et lån til det indklagede realkreditinstitut, dels et privat pantebrev.

Efter henvendelse fra klageren til realkreditinstituttets centrale kundekontaktcenter fremsendte realkreditinstituttets lokale kontor den 27. marts 2003 lånetilbud, pantebrev og tinglysningsaftale til klageren. Følgebrevet indeholdt blandt andet følgende passus:

“...Tilbudet er lavet pr. termin 01.07, da der er et efterstående pantebrev som skal rykke, vi anbefaler derfor at lave fastkursaftale på lånet...”

Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt, 5 pct. obligationslån på 1.123.000 kr., og der var ud fra en tilbudskurs på 95,28 beregnet et overskydende provenu på 711 kr. efter afholdelse af indfrielses- og omlægningsomkostninger. Af tilbudets "Generelle oplysninger" fremgik det, at der med fordel kunne indgås en fastkursaftale, ligesom det i tilbudets "Budget for lånetilbud" var angivet, at der kunne være yderligere omkostninger, der ikke var medtaget i budgettet, hvis klageren indgik fastkursaftale.

Af den fremsendte tinglysningsaftale fremgik blandt andet følgende:

"...Låneudbetaling

Det er aftalt, at det nye lån skal udbetales:

- ☐ Straks med garanti fra ...(et med instituttet koncernforbundet pengeinstitut)...
- ☐ Fastkursaftale.
- ☐ Når tinglyst pantebrev foreligger med retsanmærkninger, som ...(instituttet)... egenhændigt kan få slettet ved anvendelse af provenuet fra det nye lån i overensstemmelse med denne aftale.

Provenuet ved sagens endelige afslutning bedes

- ☐ Fremsendt ved check
- ☐ Overført til: _____, kontonr.: _____

...Kurssikring

Vi er gjort bekendt med mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt det lån, der skal indfries..."

Klageren returnerede de fremsendte dokumenter i underskrevet stand og afkrydsede i tinglysningsaftalen for henholdsvis udbetaling på grundlag af "fastkursaftale" og for, at provenuet ønskedes "fremsendt ved check".

Der var efter det oplyste telefonisk kontakt mellem parterne den 7. april 2003. Realkreditinstituttets lokale kontor udarbejdede samme dag et nyt lånetilbud samt bekræftelse på fastkursaftale til klageren på et 30-årigt, 5 pct. obligationslån på 1.135.000 kr. beregnet på grundlag af en fastkursaftalekurs på 94,25 og med et overskydende provenu på 456 kr.

Af bekræftelsen på fastkursaftalen fremgik det, at lånet var aftalt udbetalt den 1. juli 2003 til kurs 94,25, og at realkreditinstituttets købskurs på aftaletidspunktet var 95,10. Det fremgik endvidere, at klageren ved manglende opfyldelse af aftalen skulle erstatte indklagedes omkostninger og eventuelle tab.

Fastkursaftalen blev umiddelbart efter annulleret uden omkostninger for klageren.

Klagerens pengeinstitut meddelte den 8. april 2003 realkreditinstituttet pr. telefax, at den tidligere aftalte konvertering ønskedes genoptaget og kursen fastlåst samme dag med udbetaling den 1. juli 2003.

> resuméer af kendelser

Realkreditinstituttet fremsendte samme dag et nyt lånetilbud på et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 1.132.000 kr. beregnet på grundlag af en fastkursaftalekurs på 94,50 og med et overskydende provenu på 458 kr. samt bekræftelse på fastkursaftale med udbetaling pr. 1. juli 2003. Af fastkursaftalen fremgik det, at aftalekursen var 94,50, og at instituttets købskurs på aftaletidspunktet var 95,30.

Klageren sendte den 14. april 2003 en e-mail til realkreditinstituttets hovedkontor, idet hun var utilfreds med forløbet af låneomlægningen af hendes realkreditlån. Klageren henviste til, at hun under en samtale med realkreditinstituttets centrale kundekontaktcenter den 26. marts 2003 havde aftalt at låse kursen. Da hun få dage efter modtog et brev fra lokalkontoret, hvori instituttet anbefalede en fastkursaftale, regnede hun derfor med, at hun nu blot skulle bekræfte fastkursaftalen skriftligt. Hun var herefter i den tro, at der var indgået en skriftlig aftale på de beløb, som var blevet tilbudt. Klageren mente, at det var en fejl fra realkreditinstituttets side, at det ikke var blevet registreret, at hun ønskede fastkursaftale, og at realkreditinstituttet derfor burde indgå en fastkursaftale pr. 27. marts 2003 med hende.

Realkreditinstituttets lokale kontor meddelte den 23. april 2003 klageren, at lokalkontoret var nødsaget til at drøfte sagsforløbet med hovedkontoret, før der kunne svares.

Klageren meddelte den 25. april 2003 realkreditinstituttet, at hun ikke kunne tage højde for tidsfristen i instituttets tilbud, så længe sagen ikke var afsluttet.

Realkreditinstituttets lokale kontor fremsendte den 28. april 2003 en e-mail til klageren, hvori kontoret beklagede, at der var sket misforståelser undervejs i sagsforløbet. Lokalkontoret henviste til, at der under samtalen mellem klageren og kundekontaktcentret var stillet spørgsmål om fastkurs, men at der ikke var indgået en fastkursaftale under samtalen, idet det ikke var muligt på dette tidlige stade i sagsforløbet, herunder fordi der blandt andet skulle tages hensyn til yderligere omkostninger i forbindelse med det efterstående pantebrev. I øvrigt ville realkreditinstituttet altid skriftligt bekræfte en indgået fastkursaftale. Da der var efterstående pantthavere, var sagen blevet ekspederet af realkreditinstituttets lokale kontor, hvorfra den videre korrespondance var foregået. Realkreditinstituttet fastholdt på den baggrund fastkursaftalen af 8. april 2003.

Yderligere korrespondance førte ikke til en afklaring mellem parterne, og klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle gennemføre låneomlægningen med udgangspunkt i, at der var indgået fastkursaftale pr. 26. marts 2003. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at klageren ikke havde bevist, at der den 26. marts 2002 blev indgået en fastkursaftale. Nævnet lagde herved vægt på følgende i brevet af 27. marts 2003 fra realkreditinstituttet til klageren: "...Tilbuddet er lavet pr. termin 01.07, da der er et efterstående pantebrev som skal rykke, vi anbefaler derfor at lave fastkursaftale på lånet...", som klageren ikke umiddelbart fandt anledning til at reagere på. Som følge heraf frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

20305024

beregning af låneomlægning indfrielsesbeløb

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. februar 2004

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån til realkreditinstitut 1 på oprindelig 766.000 kr. samt et ejerpantebrev på 226.000 kr.

Det indklagede realkreditinstitut 2 fremsendte den 9. december 2002 et lånetilbud til klageren på et 30-årigt rentetilpasningslån med en hovedstol på 1.090.000 kr. Det fremgik af tilbudet, at der ved optagelse af det nye lån med et provenu efter blandt andet fradrag af ekspeditionsgebyr på 1.000,00 kr. og kurtage på 2.725,00 kr. på i alt 1.080.175,00 kr., rykning af ejerpantebrevet samt indfrielse af det bestående lån på 774.161,32 kr., udgifter til prioriteter der skulle rykke for nyt lån på anslået 2.150,00 kr., gebyr for Tinglysningsservice på 1.800,00 kr., gebyr hvis det nye lån blev udbetalt på baggrund af garanti på 750,00 kr. samt gebyr for indhentning af tingbogsoplysning på 175,00 kr., ville være et forventet overskud ved låneomlægningen på 301.138,68 kr.

I afsnittet om prioriteter, der skulle indfries var oplyst, at der var et lån til realkreditinstitut 1 på 766.000,00 kr. med en restgæld pr. 1. oktober 2002 på 751.612,94 til kurs 103, i alt 774.161,32 kr.

I afsnittet "Indfrielse af eksisterende lån" havde klageren afkrydset for, at han var indforstået med, at realkreditinstituttet valgte den indfrielsesmetode, der skønnedes mest optimal på indfrielsestidspunktet, også under hensyntagen til omprioriterings-sagens øvrige forløb.

Den medsendte tinglysningsaftale indeholdt endvidere en provenuberegning, som var identisk med den i lånetilbudet indeholdte. I tinglysningsaftalen havde klageren angivet, at han ønskede et eventuelt provenu efter omprioriteringens gennemførelse indsat på hans konto i et pengeinstitut, som er koncernforbundet med realkreditinstitut 1. Klageren havde endvidere anført, at han ønskede den underliggende gæld vedrørende ejerpantebrevet på 226.000 kr. indfriet og ejerpantebrevet afløst. Endvidere var tinglysningsaftalen med håndskrift påført følgende ud for henholdsvis ejerpantebrevet og lånet til realkreditinstitut 1:

"208.168,50
23/12-02: 960.512,43
752.343,83"

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 23. december 2002 en udbetalingsmeddelelse til klageren, hvoraf fremgik, at der var udbetalt et provenu til klageren på 116.937,57 kr., som var indsat på hans konto.

Af den vedlagte låneafregning fremgik det, at der i provenuet af det nye lån på 1.080.175,00 kr. var modregnet indfrielse af det gamle lån på 752.343,83 kr., en manuel opsat indfrielse af ejerpantebrevet på 208.168,00 kr., gebyr for tinglysningsservice på 1.800,00 kr. samt gebyr for garanti på 750,00 kr. og gebyr for indhentning af tingbogsoplysning på 175,00 kr.

Det med realkreditinstitut 1 koncernforbundne pengeinstitut meddelte den 31. januar 2003 klageren, at de havde hævet 47.868,15 kr. på klagerens konto til dækning af restbeløb til indfrielse af lånet i realkreditinstitut 1.

Realkreditinstitut 1's fondsafdeling fremsendte den 31. januar 2003 følgende indfrielsesopgørelse til realkreditinstitut 2:

> resuméer af kendelser

“...Indfrielse pr. 23.12.2002 af lån nr. ...

Alle beløb er i danske kroner.

Debitor: ...(klageren)...

Den pantsatte ejendom

Matrikel nr.

Beliggende

Lånet, der skal indfries

Kontant hovedstol	766.000,00
Obligationshovedstol	813.223,53
Restløbetid	28 år og 1 måneder

...

Opgørelse af indfrielsesbeløbet

Obligationsrestgæld	0,00	pr. 23.12.2002: Kursværdi	0,00
Obligationsrestgæld	21.711,30	pr. 23.12.2002: Kursværdi	21.956,64
Obligationsrestgæld	22.579,76	pr. 23.12.2002: Kursværdi	22.976,03
Obligationsrestgæld	735.791,23	pr. 23.12.2002: Kursværdi	749.476,95

Kurtage	1.191,61
Indfrielsesgebyr	750,00
Ydelse for perioden 01.12.2002 - 23.12.2002	
Renter	2.471,79
Administrationsbidrag	226,33
Afdrag	1.162,63
I alt til betaling pr. 23.12.2002 ...	800.211,98

...

Generelt

...

Hvis aftalen er bestilt af andre end låntagerne, er rekvirenten ansvarlig for, at låntagerne er indforstået med, at aftalen gennemføres på de her aftalte vilkår...”

Klagerens advokat henvendte sig i skrivelse af 24. marts 2003 til realkreditinstitut 2. Af brevet fremgik det, at advokaten ønskede en redegørelse for, hvorfor indfrielsesbeløbet til indfrielse af realkreditinstitut 1 lånet i låneafregningen af 23. december 2002 udgjorde 752.343,83 kr., medens det fremgik af indfrielsesopgørelsen af 31. januar 2003, at der rent faktisk skulle betales 800.211,98 kr.

Realkreditinstitut 2 meddelte den 26. marts 2003 advokaten, at instituttet den 18. december 2002 telefonisk havde forespurgt det med realkreditinstitut 1 koncernforbundne pengeinstitut om indfrielsesbeløbet for såvel gælden bag ejerpantebrevet som gælden på realkreditinstitut 1 lånet, og at begge beløb, som de fremstod i låneafregningen af 23. december 2002, var oplyst ved denne telefonsamtale. Realkreditinstitut 2 blev den 13. januar 2003 kontaktet af realkreditinstitut 1, som oplyste, at der manglede et anseeligt beløb til indfrielse af lånet. Realkreditinstitut 2 henviste til den tidligere omtalte telefonsamtale, og realkreditinstitut 1 ville på den baggrund undersøge sagen nærmere. Realkreditinstitut 2 formodede derfor, at det med realkreditinstitut 1 koncernforbundne pengeinstitut havde overført restbeløbet fra indfrielsen af realkreditinstitut 1 lånet fra klagerens konto til realkreditinstitut 1, men understregede, at dette var en formodning, da realkreditinstitut 2 ikke havde hørt yderligere fra realkreditinstitut 1 eller det koncernforbundne pengeinstitut.

Klagerens advokat henvendte sig på ny den 25. april 2003 til realkreditinstitut 2. Af henvendelsen fremgik det, at advokaten var af den opfattelse, at miseren først og fremmest kunne tilskrives realkreditinstitut 2, idet instituttet havde en forpligtelse til at anvende de korrekte beløb i forbindelse med udarbejdelse af låneafregningen, og at de ukorrekte beløb ikke burde komme klageren til skade, samt at en forskel på 47.868,15 kr. var af en sådan forholdsmæssig størrelse, at fejlen burde have været opdaget. Foruden en berettiget forventning om et provenu, der efterfølgende viste sig at være væsentlig lavere end først oplyst, havde klageren haft udgifter til advokatbistand i forbindelse med at få klarlagt begivenhedsforløbet, hvorfor advokaten forventede et forslag til en løsning af sagen.

Det fremgik af realkreditinstitut 2's besvarelse den 28. april 2003 til klagerens advokat, at instituttet i god tro havde forladt sig på oplysninger givet af det med realkreditinstitut 2 koncernforbundne pengeinstitut, og henholdt sig i øvrigt til, at klageren ikke havde lidt et tab.

Klagerens advokat indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at klageren var berettiget til en godtgørelse som følge af realkreditinstitut 2's behandling af lånesagen. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Nævnet lagde efter realkreditinstitut 2's oplysninger af de talmæssige oplysninger i sagen til grund, at realkreditinstituttet den 18. december 2002 telefonisk fra pengeinstituttet havde fået oplyst, at (kontant)restgælden på den prioritet, der skulle indfries, udgjorde 752.343,83 kr., og at dette beløb var blevet anvendt i låneafregningen i stedet for kontantlånets indfrielsesbeløb med tillæg af gebyrer, kurtage og eventuel delydelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet, der som professionel långiver havde valgt telefonisk at indhente centrale oplysninger af betydning for låneafregningen, i forhold til klageren måtte bære ansvaret for, at der opstod misforståelser, hvorved låneafregningen blev ukorrekt.

Nævnet fandt imidlertid ikke, at klageren herved havde lidt et tab, idet de samlede indfrielsesomkostninger rettelig var 800.211,98 kr. Nævnet fandt derfor ikke grundlag for at pålægge realkreditinstituttet at betale erstatning til klageren, og fandt heller ikke at kunne pålægge instituttet at betale godtgørelse til klageren. Derimod fandt Nævnet, at realkreditinstituttet havde fortabt retten til at kræve vederlag for låneomlægningen, og at instituttet som følge heraf skulle tilbagebetale klageren ekspeditionsgebyret på 1.000 kr., gebyret for tinglysningservice på 1.800 kr. samt kurtagen på 2.725 kr. - i alt 5.525 kr.

20306027

tilbagesøgning af for meget udbetalt låneprovener

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 2. december 2003

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

Realkreditinstituttet fremsendte den 22. december 2002 et lånetilbud til klagerne vedrørende låneomlægning. Af forudsætninger for beregningerne i lånetilbudet fremgik det, at det tilbudte obligationslån på 1.412.000 kr. var forudsat udbetalt på grundlag af en fastkurs på 99,60, at det gamle lån var forudsat indfriet til kurs 100 med i alt 1.296.711 kr., samt at der var anslået et beløb til udbetaling på 100.607 kr.

Den 7. januar 2003 fremsendte realkreditinstituttet udbetalingsmeddelelse til klagerne, hvoraf det fremgik, at der var overført et provenu på 104.043 kr. til

> resuméer af kendelser

klagernes afregningskonto. Det fremgik endvidere, at det samlede indfrielsesbeløb for det gamle lån udgjorde 1.298.975 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 8. januar 2003 indfrielseskvittering til klagerne. I følgeskrivelsen oplyste realkreditinstituttet, at klagernes realkreditlån nu var afregnet, og at realkreditinstituttet havde overført henholdsvis 79.121 kr. og 48.741 kr. til klagernes pengeinstitutkonti. Realkreditinstituttet oplyste samtidig, at sagens øvrige dokumenter ville blive fremsendt, når tinglysningsekspeditionen var endelig afsluttet.

Af indfrielsesopgørelsen fremgik det, at der til indfrielse af det gamle lån var indbetalt 1.328.494 kr., og at der efter dækning af indfrielsesbeløbet på 1.298.975 kr. var et overskydende beløb på 29.519 kr., som var vedlagt i check (til indsættelse på klagernes afregningskonto).

Ligeledes den 8. januar 2003 fremsendte realkreditinstituttet udskrift af afregningskonto, hvoraf fremgik at der på klagernes konto var indsat dels 104.043 kr., dels 29.519 kr., og at kontoen var afsluttet ved afregning af i alt 127.862 kr. til klagerne.

Realkreditinstituttet fremsendte den 29. januar 2003 originalt skøde samt kvitteret pantebrev for det indfrieede lån til klagerne og oplyste, at lånesagen herefter var endelig afsluttet.

Den 26. marts 2003 rettede realkreditinstituttet skriftlig henvendelse til klagerne og oplyste, at klagerne ved en beklagelig fejl havde fået udbetalt 29.519 kr. for meget i forbindelse med indfrielse af det gamle lån. Realkreditinstituttet bad klagerne om at kontakte instituttet for en drøftelse af afviklingen af beløbet.

Klagernes advokat afviste den 3. april 2003 det af realkreditinstituttet rejste tilbagebetalingskrav. Advokaten henviste blandt andet til, at klagerne ikke havde studset over afregningen, herunder opgørelsen af 8. januar 2003, hvoraf det fremgik, at der var indsat 29.519 kr. på afregningskontoen, idet realkreditinstituttet også havde forestået indfrielsen af yderligere et billån og et boliglån. Klagerne havde således modtaget slutafregningen i god tro og havde indrettet deres økonomi i tillid hertil.

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 7. maj 2003 til klagernes advokat tilbagebetalingskravet. Realkreditinstituttet henviste til, at instituttet ved en beklagelig fejl havde afregnet 29.519 kr. for meget til klagerne. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at klagerne ikke kunne have en berettiget forventning om at modtage et beløb, der var væsentligt større end de 100.607 kr., som var anslået i lånetilbudet, og at det ud fra de fremsendte dokumenter måtte have stået klagerne klart, at det beroede på en fejl, at de fik udbetalt 127.862 kr. Realkreditinstituttet bad på ny klagerne om at henvende sig om en snarlig tilbagebetaling.

Klagerne nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet ikke havde noget krav på tilbagebetaling af for meget udbetalt låneprovenu, idet klagerne i god tro havde modtaget det udbetalte beløb. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet henviste til, at det tilbudte nye lån var baseret på en fastkurs på 99,60, medens det gamle lån var forudsat indfriet ved straksindfrielse til kurs 100, og at klagernes provenu ved låneomlægningen i lånetilbudet var opgjort til 100.607 kr. I udbetalingsmeddelelsen af 7. januar 2003 til klagerne var provenuet opgjort til

104.043 kr. Uanset det noget uoverskuelige talmateriale, der blev sendt til klagerne den 7. januar og 8. januar 2003, fandt flertallet, at det burde have givet klagerne anledning til undren, at der blev afregnet et beløb til dem på 127.862 kr. - et beløb, der var betydeligt større end forudsat i lånetilbud og låneafregning - og at klagerne burde have søgt spørgsmålet nærmere afklaret.

Flertallet fandt, at klagerne under disse omstændigheder ikke havde været i den fornødne gode tro, uanset at realkreditinstituttet i brev af 29. januar 2003 anførte, at sagen var endelig afsluttet. Under hensyntagen hertil, og da realkreditinstituttet havde krævet det fejlagtige beløb tilbagebetalt straks efter, at man i marts 2003 blev opmærksom på fejlen, var klagerne ifølge flertallet forpligtet til at tilbagebetale beløbet.

Mindretallet fandt, at talmaterialet i sagen havde været så uoverskueligt, at klagerne ikke havde haft nogen anledning til at tvivle på, at det udbetalte beløb var korrekt beregnet. Under hensyn hertil og til, at klagerne havde indrettet sig i tillid hertil, stemte mindretallet for at tage klagerens påstand til følge.

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

20306031

indfrielsesgebyr

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. oktober 2003

Klageren havde i sin ejendom et obligationslån på oprindelig 17.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet var optaget i midten af 1950'erne i en af de kreditforeninger, som senere blev fusioneret til realkreditinstituttet. Det for lånet udstedte pantebrev var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular XXXIII, som indeholdt en beskrivelse af indfrielsesvilkårene samt en bestemmelse om, at debitor er underkastet de for kreditforeningen til enhver tid gældende statutter.

Realkreditinstituttets gældende vedtægter indeholder regler om, at bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån, herunder om låntagernes pligt til betaling af gebyrer.

Realkreditinstituttets udlånsregulativ af 23. oktober 2001, som er udstedt i medfør af vedtægterne, indeholder en bestemmelse om, at størrelsen af blandt andet realkreditinstituttets gebyrer m.v. fastsættes af bestyrelsen, og at de senest fastsatte takster fremgår af realkreditinstituttets prisblad.

Ifølge realkreditinstituttets prisblad af den 15. maj 2002 udgjorde gebyr for indfrielsestilbud 200 kr., mens gebyr for indfrielsesekspeditionen udgjorde 500 kr. pr. lån.

Realkreditinstituttet uarbejdede den 31. januar 2003 indfrielsestilbud til klageren, hvoraf det blandt andet fremgik, at der var beregnet et indfrielsesgebyr på 750 kr.

Klageren indbetalte den 31. januar 2003 indfrielsesbeløbet, men protesterede efterfølgende over at skulle betale et gebyr på 750 kr., blandt andet under henvisning til, at realkreditinstituttets betingelser for udbetaling og indfrielse af lån ikke indeholdt nogen angivelse af, at der ved indfrielse skulle betales gebyrer.

Realkreditinstituttet informerede den 3. marts 2003 klageren om, at instituttet efter pantebrevet havde hjemmel til at opkræve et indfrielsesgebyr på p.t. 750 kr.

> resuméer af kendelser

Realkreditinstituttet oplyste videre, at gebyrets størrelse løbende blev revurderet, således at det stod i rimeligt forhold til omkostningerne ved det arbejde, der blev udført.

Efter yderligere korrespondance mellem parterne indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke var berettiget til at opkræve et indfrielsesgebyr på 750 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at kreditaftaler på realkreditområdet typisk bliver indgået for en længere årrække og er uopsigelige fra kreditors side. Nævnet fandt, at det i et sådant retsforhold i sig selv ikke kan anses for urimeligt, at kreditor tager forbehold om efter omstændighederne at kunne indføre eller ændre gebyrer.

Nævnet henviste endvidere til, at debitor ifølge pantebrevet er underkastet de for realkreditinstituttet til enhver tid gældende statutter (vedtægter), og at indklagedes gebyrer i henhold til instituttets vedtægter og udlånsregulativ fastsættes af realkreditinstituttets bestyrelse, samt at de gældende gebyrer fremgår af realkreditinstituttets prisblad.

Et mindretal i Nævnet tilføjede i tilslutning hertil, at de efter omstændighederne anerkendte, at der var hjemmel i aftalegrundlaget til at indføre og ændre gebyrer, men understregede, at de fandt, at der var tale om en svag hjemmel.

Flertallet fandt, at en sådan adgang til ensidigt at ændre i et kontraktsforhold ikke kan benyttes villkårligt eller ubegrænset, men efter sin særlige karakter og begrundelse alene kan hjemle en ret til at pålægge gebyrer, som står i et rimeligt forhold til den gebyrbelagte ekspeditions art og omfang.

Flertallet fandt endvidere, at der ved vurderingen af rimeligheden af indfrielsesgebyrets størrelse må tages udgangspunkt i, at det skal dække det arbejde, der er forbundet med indfrielsesekspeditionen, og at der må anlægges en overordnet gennemsnitsbetragtning, ligesom det må tillægges betydning, hvilke gebyrstørrelser der har været eller er sædvanlige på området og lignende områder.

Flertallet henviste til, at der ved låneforholdets begyndelse intet gebyr var for indfrielsesafregning. Gebyret blev indført i 1989 og blev pr. 1. februar 2000 forhøjet fra 200 kr. til 500 kr. og den 1. august 2002 til 750 kr. Realkreditinstituttet havde 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 2000, og igen efter 2 1/2 år var steget fra 500 kr. til 750 kr. Der var således ikke tilvejebragt oplysninger om, at den seneste stigning, der var på 50 pct., stod i et rimeligt forhold til ekspeditionens art og omfang. Gebyrstørrelsen på 750 kr. måtte på denne baggrund anses for urimelig høj. Flertallet stemte derfor med henvisning til princippet i aftalelovens §36 for, at indfrielsesgebyret blev nedsat til 500 kr., som i en periode havde været det sædvanlige indfrielsesgebyr.

Flertallet tillagde det ikke selvstændig betydning, at den indfrieede gæld var forholdsvis beskeden, idet realkreditinstituttets arbejde måtte antages i det væsentlige at være det samme uanset indfrielsesbeløbets størrelse.

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 kan stilles krav om, at et realkreditinstitut - for at et gebyr kan anerkendes - fremlægger 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 tilpligtet at tilbagebetale klageren 250 kr.

Realkreditinstituttet meddelte den 11. november 2003 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

årsberetning 2003

realkreditankenævnet

> andre aktiviteter

- 7.1 abonnementsordning vedrørende kendelser
- 7.2 fælleseuropæisk klagenetværk
- 7.3 foredragsvirksomhed

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 2004 være 1.000 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. 30 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 80 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 foretagsvirksomhed

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.

årsberetning 2003

realkreditankenævnet

> 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

8.1 oplysninger om anfægtede kendelser

Realkreditinstitutterne har tilsluttet sig Realkreditankenævnet med den virkning, at institutterne er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 4 uger efter 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 realkreditinstituttets frifindelsespåstand.
9408095	Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse.	Dom af 22.12.1994/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
9504032	Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.	Udenretligt forlig af 30.09.1998, hvorefter erstatningen fastsættes til 60.000 kr.
9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af 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	Gældfritagelse. Forældelse af personlig fordring	Beløbet er under inddrivelse.
9809113	Forældelse af personlig fordring	Retssag ikke anlagt (klageren er afdød ved døden).
9809117	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9810120	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afdragsaftale.

> registre m.v.

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	Indtil videre i bero.
200101005	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
200101007	Forældelse af personlig fordring	Der er anlagt retssag med Forbrugerrådet som mandatar.
200103019	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
20206038	Inkonverterbart lån. Serieangivelse. Pantebrevsvilkår.	Retssag er anlagt.
20208054	Personlig fordring. Passivitet.	Byretsdom af 06.10.2003. Indebærer stadfæstelse af nævnets afgørelse.
20301001	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20301003	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306030	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306031	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20308034	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.

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

Forældelse af personlige fordringer	Årsberetning 1998
Gebyrer i forbindelse med indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2002
Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992

> registre m.v.

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 register over afsagte kendelser

På de følgende sider er gengivet et emneregister 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. Der kan endvidere foretages emnesøgninger på Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk

I registret 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 Nævnsekretariatet.

Afregning	200005031	Fastkursaftale	9907068	-	200108032
-	200106029	-	9912093	Frivilligt salg	9907072
Afregningskurs	20301002	-	200101006	-	200011053
Afslag på lån	200109036	-	200104023	-	200108034
-	20207045	-	200106030	-	-
Akkord	9905048	-	200108033	Garanti	200109040
Annulation	200002007	-	20207050	-	20307032
-	20303012	-	20303012	Gebyr	9901002
Ansvarsfraskrivelse	200108034	-	20305023	-	200102011
Afvisning	20201012	Forrentning	200006034	-	200102015
-	-	-	200101007	-	200109035
Beregning	9902010	Forurennet grund	9902014	-	200109040
-	9903025	Forældelse	9903021	-	200111047
-	9904038	-	9903027	-	200112051
-	9909076	-	9904030	-	20202013
-	9911083	-	9904034	-	20202020
-	9911086	-	9904040	-	20206039
-	200001003	-	9904043	-	20206042
-	200004026	-	9905047	-	20209056
-	20304018	-	9905056	-	20212070
Bidrag	200001003	-	9905058	-	20301001
-	200003020	-	9907071	-	20301003
-	200004026	-	9908074	-	20304021
-	200109041	-	9910080	-	20306030
-	20204033	-	9912094	-	20306031
-	-	-	9912096	-	20307032
Condictio indebiti	20306027	-	9912101	-	20308034
-	-	-	9912102	Gældsansvar	9901001
Depot	20206039	-	200001004	-	9904030
Differencerente	20211066	-	200002013	-	200002012
Dobbeltbetaling	9912100	-	200003021	-	200011053
-	-	-	200003022	-	200107031
Ejerpantebrev	9902016	-	200004024	-	200108032
Ejerskifte	200003015	-	200004028	-	20203028
-	20207051	-	200006033	-	20204034
Ekspeditionsfejl	9902008	-	200006034	Gældsovertagelse	9904030
-	200003017	-	200007038	-	9904042
Ekspeditionstid	9903024	-	200010049	-	200002012
-	9907070	-	200012065	-	200011053
-	9911085	-	200101004	-	200107031
-	200003015	-	200101005	-	20203028
-	200008040	-	200101007	-	20204034
-	20201003	-	200102010	-	-
-	20201005	-	200103019	Henstand	20201011
-	20201010	-	200109037	-	9904042
-	20202016	-	20202014	-	200002012
-	20203026	-	20203024	-	200003021
-	20206040	Frigørelse	9901001	-	200004028
-	20304021	-	9904030	-	200004024
Ekstraordinær afdrag	200005031	-	200002012	-	200007038
Erindringsskrivelse	20206042	-	200011053	-	200011053
Erstatning	9902008	-	200107031	-	200108032

> registre m.v.

Incasso	200010046	Kursovervågning	9903029	Låntype	9903017
Inddrivelskostninger	9911088			-	9903020
Indeksreguleret	200002010	Låneaftale	200002007	-	9911087
Indfrielse	9901002	-	20303014	-	9911091
-	9911083	Låneberegning	20301002	-	200105027
-	200003017	Låneomlægning	9902010	-	20204036
-	200010047	-	9904038		
-	200103020	-	9909076	Mangler	200108034
-	200109035	-	9909078	Misligholdelse	9907068
-	200112051	-	9911083	-	9912093
-	20202013	-	9911085	-	200104023
-	20202020	-	9911086	-	200106030
-	20209056	-	200003016	Morarente	20207051
-	20210062	-	200005029		
-	20301001	-	200006037	Nedsættelse	200109041
-	20301003	-	200010047		
-	20301004	-	200101002	Omkostninger	9902015
-	20303014	-	200101008	-	9903025
-	20304021	-	200106029	-	200002007
-	20306030	-	200110042	-	200010046
-	20306031	-	200111048	-	200101006
-	20308034	-	200111050	-	200102015
Indfrielseskurs	200002010	-	20202018	-	20301004
-	200004027	-	20202021	Omprioritering	9910082
Indskud	20201004	-	20204036	-	20304018
Inkonvertibilitet	200103020	-	20207050	Opfyldelse	200102016
-	200110043	-	20209055	Opgørelse	9904041
-	200110044	-	20211064	-	9908074
-	20206038	-	20211066	-	9910080
		-	20304019	-	200004034
Kortrentelån	200004027	Låneprovenu	9902010	-	200003021
-	200101002	-	9903025	-	200004024
-	20202015	-	200001002	-	200009043
-	20201011	-	200102013	-	200012065
-	20204032	-	20210061	-	200101004
Kursfastsættelse	9902011	Lånetilbud	9902008	-	200101005
-	9909078	-	9903024	-	200104023
-	20201011	-	200010048	-	20202021
Kurssikring	9902008	-	200011052	-	20203024
-	9912097	-	20201003	-	20304020
-	200001006	-	20202016	Opsigelse	9904042
-	200004023	-	20203026	-	9911088
-	200006037	-	20204033	-	9911091
-	200008040	-	20209038	Overbelåning	9901001
-	200111048	Lånetilsagn	9904045	Overtaget pant	9902014
-	200111050	-	20201012	-	9902016
-	200108033	Låneudbetaling	9902011	-	20209058
-	20203029	-	9907070		
-	20204032	-	20201005	Passivitet	9904041
-	20209055	-	20206040	-	9905058
Kurstabsfradrag	9912098	Låneudmåling	200002008	-	200101004
-	200010048	-	200109036	-	200101005

-	20208054	-	20208054	-	20204032
-	20304020	-	20304020	-	20207050
Personlig fordring	9902018	Provenue	20202018	-	20305023
-	9903021	-	20304018	-	
-	9903022	-		Salg	20209058
-	9903027	Refinansiering	20201011	Selvskyldnerkaution	200102016
-	9904030	Refusion	9901002	Serieangivelse	20206038
-	9904034	-	20202020	-	
-	9904040	Renteprocent	9903017	Terminsydelser	9904038
-	9904041	-	9903020	-	9912100
-	9904043	-	9903026	-	200110042
-	9905047	-	9911087	Tilbagebetaling	9902014
-	9905048	-	9911091	-	200109041
-	9905056	-	200006037	Tilbagerykning	20201004
-	9905058	-	200105027	-	20201012
-	9907071	-	20201006	Tilbagesøgning	200001002
-	9907072	-	20204036	-	200102013
-	9908074	-	20207047	-	20210061
-	9910080	Reservefondsindskud	9901002	Tinglysning	200005029
-	9912094	-	20202020	-	200102015
-	9912096	Retspl.	9910080	Tinglysningsaftale	200109040
-	9912101	-	200001004	-	200111047
-	9912102	Rådgiveransvar	20209058	-	20201010
-	200001004	-	20301004	Transport	9902015
-	200002013	Rådgivning	9903017	Tredjemands pant	9902016
-	200003021	-	9903020	Tvangsauktionsgrundlag	9903023
-	200003022	-	9903026	-	200010049
-	200004024	-	9910082	-	
-	200004028	-	9911085	Udbetaling	9909078
-	200006033	-	9911087	-	200003015
-	200006034	-	9911091	Udbetalingsinstruks	20307032
-	200007038	-	9912097	Udbetalingskurs	9903029
-	200009043	-	9912098	Underskud	200106029
-	200010049	-	200001006	-	20202018
-	200011052	-	200003016	-	20211064
-	200011053	-	200004023	-	
-	200012065	-	200006037	Valg af lån(type)	20201006
-	200101003	-	200010047	Videresalg	9902016
-	200101004	-	200101002	Vilkår	20206038
-	200101005	-	200101008	-	20303014
-	200101007	-	200111047	VP-overførsel	20212070
-	200102010	-	20201006	Værdiansættelse	200009045
-	200103018	-	20202015	-	200109036
-	200103019	-	20204036	Værditabsloven	9902014
-	200104025	-	20207047	-	
-	200107031	Rådgivningsansvar	200105027	-	
-	200108032	-	200109038	-	
-	200109037	-	200110043	-	
-	20202014	-	200110044	-	
-	20203024	-	200111048	-	
-	20203028	-	200111050	-	
-	20204034	-	20203029	-	