

realkreditankenævnet

årsberetning

2004



1 indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 2004 til 31. december 2004 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, et generelt afsnit udarbejdet af Sekretariatet med oplysninger om emner, der i det forløbne år har været særlig anledning til at tage op, resuméer af kendelser og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnssekretariatet har beskæftiget sig med. Derudover indeholder årsberetningen en række registre, herunder over afsagte kendelser og over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

2 formandens beretning

Der var i 2004 en tilgang på 147 sager. Der er tale om et tydeligt fald i forhold til 2003. Der er næppe nogen entydig forklaring på netop dette års lave sagsantal, men en del af årsagen kan antagelig findes i det stabile, lave renteniveau, som typisk vil føre færre sager med sig, idet ekspeditionstider, kursaftaler m.v. bliver mindre kritiske, når renten falder eller er i ro. Der er i øvrigt ud fra udviklingen i sagsindgangen på tidspunktet for årsberetningens udarbejdelse ikke noget, der tyder på, at der er et yderligere fald i vente - tværtimod.

Som i tidligere år er der grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

- 1) Spørgsmål om tvangsauktionskøbers forpligtelse til at betale gebyrer, som er emnet for dette års generelle afsnit. Se resumé nr. 20309042.
- 2) Sager om kurssikring. Se herom i resumé nr. 20307033, 20308036, 20308038 og 20406019.
- 3) Sager om gældsovertagelse. Se herom i resumé nr. 20401003 og 20402010.
- 4) Sager om låneomlægning. Se herom i resumé nr. 20310045 og 20311056.

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. Som noget nyt indeholder statistikkerne i år – ud over nævns- og sekretariatssager – tillige oplysninger om de henvendelser, som rettes til Nævnssekretariatet.

Klageren har fået medhold i 19 pct. af de nævnssager, som i 2004 afsluttedes ved kendelse. 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 2004 vil jeg i lighed med tidligere år benytte lejligheden til at rette en tak til nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 29. marts 2005



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	11
4.2 Sager behandlet af Sekretariatet	13
5. Udvalgte klageremaer	15
5.1 Tvangsauktionskøbers forpligtelse til at betale gebyrer	16
6. Resuméer af kendelser	19
7. Andre aktiviteter	67
7.1 Abonnementsordning vedrørende kendelser	68
7.2 Fælleseuropæisk klagenetværk	68
7.3 Foretagsvirksomhed	68
8. Register m.v.	69
8.1 Oplysninger om anfægtede kendelser	70
8.2 Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	72
8.3 Register over afsagte kendelser	73
8.3.1 Emneregister kendelser	74

årsberetning 2004

realkreditankenævnet

> generelt om nævnet og sekretariatet

- 3.1 oprettelsen af Nævnet
- 3.2 nævnets kompetence
- 3.3 nævnets sammensætning
- 3.4 sekretariatets bemanding
- 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.

I anledning af godkendelsesreglerne i lov om forbrugerklager er der den 1. oktober 2004 fastsat nye vedtægter for Realkreditankenævnet. Vedtægterne er af ministeren for familie- og forbrugeranliggender godkendt frem til og med den 30. september 2007.

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 aftaler, der er omfattet heraf, det vil overvejende sige aftaler, der er indgået i perioden 1. juni 1996 til 1. oktober 2003, samt reglerne om god skik, jf. kapitel 6 i lov om finansiel virksomhed og bekendtgørelse nr. 1046 af 27. oktober 2004, som har erstattet de etiske retningslinier.

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

Nævnsssekretariatet 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 2004 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Cand.polit. Kåre Klein Emtoft, Forbrugerrådet (til den 11. maj 2004)

Forbundskonsulent Jette Kammer Jensen, Rådsmedlem

Cand.scient.pol. Grit Munk

Rådsmedlem Bent Olufsen, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg

Advokat Jeanette Werner

Økonom Morten Westergaard, Forbrugerrådet

Udpeget af Realkreditrådet:

Advokat Jes Zander Brinch, Nykredit Realkredit A/S

Underdirektør Per Englyst, DLR Kredit A/S

Afdelingsdirektør Karen Havers-Andersen, Realkredit Danmark A/S

Kontorchef Mads Laursen, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

Afdelingschef Søren Møller-Damgaard, BRFkredit A/S

Kontorchef Steen Jul Petersen, Realkreditrådet

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 bemanning

Sekretariatet har i 2004 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. forbrugerklagelovens § 3, stk. 1. Bestemmelsen udelukker umiddelbart alene almindelige søgsmål. Det antages således, at fogedforretninger kan gennemføres, selv om der verserer en sag for Ankenævnet. Fogedretten kan dog efter omstændighederne vælge at udsætte fogedretsbehandlingen, indtil der foreligger en afgørelse fra Ankenævnet.

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

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

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

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

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

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

Ankenævnets kendelse sendes til sagens parter senest 10 dage efter afsigelsen. Der gives normalt en frist på 30 dage til opfyldelse af kendelsen. Fristen på 30 dage regnes fra dateringen af kendelsen. Ankenævnets kendelse kan af enhver af parterne indbringes for domstolene.

Realkreditinstitutter, der er tilsluttet Ankenævnet, er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre realkreditinstituttet inden 30 dage efter dateringen af den enkelte kendelse skriftligt meddeler Ankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

Følgende institutter var pr. 31. december 2004 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 2004

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.

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

Ankenævnet har i 2004 modtaget 147 sager - fordelt på 39 nævnssager og 108 sekretariatssager. I forhold til 2003 er der tale om et fald på ca. 29 pct. Dette fald er størst på nævnssager, jf. tabel 1. Fra 2003 er der overført 40 nævnssager.

Tabel 1.
Realkreditankenævnets virksomhed:

Antal	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998
<i>Nævnssager</i>							
- nye	39	67	72	52	56	103	137
- overført fra året før	40	31	22	25	57	79	45
<i>Sekretariatssager</i>	108	139	151	141	151	218	289
I alt	187	237	245	218	264	400	471
Øvrige henvendelser	1.647	-	-	-	-	-	-

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

> statistiske oplysninger

4.1 sager behandlet af Nævnet

Af de 79 nævnssager er 42 færdigbehandlet af Nævnet, mens 22 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 15 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 79 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2004. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2002 og 2003.

Tabel 2.
Behandling af nævnssager:

	2004		2003		2002	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	40	51	31	32	22	23
Registreret i året	39	49	67	68	72	77
I alt	79	100	98	100	94	100
Afsluttet ved kendelse:	42	53	34	35	37	39
<i>Klager medhold</i>	8	19	12	35	5	14
<i>Instituttet medhold</i>	31	74	20	59	31	84
<i>Nævnsforlig indgået</i>	1	2	0	0	0	0
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	2	5	2	6	1	2
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnsbehandling:	15	19	24	24	26	28
<i>Sekretariatsforlig</i>	4	27	5	21	6	23
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	5	33	13	54	14	54
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	2	13	0	0	1	4
<i>Klagen frafaldet</i>	4	27	6	25	5	19
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	22	28	40	41	31	33
I alt	79	100	98	100	94	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 19 pct. af sagerne, hvilket er en del under niveauet i 2003. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 59 pct. og 84 pct. af sagerne. De seneste års store udsving i fordelingen af sager, hvor henholdsvis institutterne og klagerne har fået medhold, kan i vidt omfang tilskrives, at der i blandt andet 2003 blev behandlet en række sager om indfrielsesgebyrer, hvor der blev givet klageren medhold. Institutterne har generelt afvist at efterleve disse afgørelser, jf. oversigten i afsnit 8.1.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 33 pct., hvilket er under niveauet året før. Der blev i 2004 indgået sekretariatsforlig i 27 pct. af sagerne mod 21 pct. i 2003.

I 2004 afviste Nævnet 2 klager, svarende til 5 pct. af de nævnsbehandlede sager, hvilket er et stort set uændret niveau i forhold til det foregående år. Sekretariatet afviste 2 sager i 2004, mens Sekretariatet ingen sager afviste i 2003.

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

- klagen var indgivet af en erhvervsdrivende og derfor faldt uden for Nævnets kompetence,
- 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 2003	26	2	1	2	8	1	40
Registreret i 2004	23	4	2	2	7	1	39
Afsluttet ved kendelse:	26	3	2	2	7	2	42
<i>Klager medhold</i>	5	0	0	2	1	0	8
<i>Instituttet medhold</i>	19	3	1	0	6	2	31
<i>Nævnsforlig indgået</i>	1	0	0	0	0	0	1
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	1	0	1	0	0	0	2
Afsluttet af Sekretariatet:	9	2	0	1	3	0	15
<i>Sekretariatsforlig</i>	2	0	0	0	2	0	4
<i>Institut opfylder</i>	4	0	0	1	0	0	5
<i>Sekretariatsafvisning</i>	0	2	0	0	0	0	2
<i>Klagen frafaldet</i>	3	0	0	0	1	0	4
Afventer færdigbehandling:	14	1	1	1	5	0	22

> statistiske oplysninger

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 nævnsbehandling.

4.2 sager behandlet af sekretariatet

Tabel 4.
Afsluttede sekretariatssager:

Resultat	2004		2003		2002	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	101	93	128	92	139	92
Forlig/ordning etableret	4	4	3	2	3	2
Henvist videre	3	3	8	6	9	6
I alt	108	100	139	100	151	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 108 sager i 2004 mod 139 sager i 2003. Af de 108 sekretariatssager i 2004 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 4 sager, medens 3 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2004 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 91 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 9 pct., hvilket er en stigning i forhold til 2003.

Sekretariatssagernes fordeling på klagetemaer fremgår af tabel 5.

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

	2004		2003		2002	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	60	56	94	68	89	59
Indfrielse	20	18	7	5	14	9
Gældsovertagelse	4	4	7	5	2	1
Takster	5	5	11	8	24	16
Retsforfølgning	12	11	16	11	16	11
Låneadministration m.m.	7	6	4	3	6	4
I alt	108	100	139	100	151	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån. Der har i 2004 tillige været en del sager vedrørende indfrielse og retsforfølgning.

Tabel 6. Fordeling af henvendelser til Sekretariatet:

	Antal	Pct.
Klagere	292	18
Realkreditinstitutter	295	18
Organisationer, myndigheder, andre ankenævn	369	22
Pengeinstitutter, advokater m.fl.	49	3
Øvrige	642	39
I alt	1647	100

årsberetning 2004

realkreditankenævnet

> udvalgte klage temaer

5.1 tvangsauktionskøbers
forpligtelse til at betale gebyrer

5.1 tvangsauktionskøbers forpligtelse til at betale gebyrer

Nævnet behandlede i 2004 blandt andet sag nr. 20309042, som omhandlede et indfrielsesgebyr, som en tvangsauktionskøber blev afkrævet i forbindelse med indfrielsen af et realkreditlån. Sagens omstændigheder gik i korte træk ud på, at klageren i juli 2003 overtog den omhandlede ejendom på tvangsauktion. I ejendommen indeholdt et lån til det indklagede realkreditinstitut, som i tvangsauktionssalgsopstillingen – i overensstemmelse med vejledningen til denne – var opgjort i henholdsvis kolonne 2 og 3 (lån, der kan forventes overtaget). Lånet forfaldt ifølge pantebrevet ved ejerskifte, hvilket tillige var oplyst i et bilag til salgsopstillingen. Af bilaget fremgik det endvidere, at gældsovertagelse ville medføre et gebyr for auktionskøber. Klageren opsigte dagen efter tvangsauktionen lånet til pariindfrielse med udgangen af september 2003. Af instituttets opsigelsesbekræftelse fremgik det, at klageren skulle betale et indfrielsesgebyr på 750 kr., hvilket hun protesterede over. Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet var uberettiget til at opkræve et indfrielsesgebyr på 750 kr. Instituttet påstod frifindelse.

Sagen rejste umiddelbart følgende spørgsmål:

- Havde tvangsauktionskøber allerede ved afgivelsen af budet på tvangsauktion overtaget det personlige gældsansvar for et realkreditlån med den virkning, at hun derved havde overtaget samtlige tvangsauktionsdebitors rettigheder og forpligtelser i forhold til realkreditinstituttet, herunder forpligtelsen til at betale de i det oprindelige aftaleforhold hjemlede gebyrer?
- Hvis det ikke er tilfældet, ville en sådan overtagelse af rettigheder og forpligtelser da automatisk ske på tidspunktet for tinglysning af endeligt skøde til tvangsauktionskøberen?
- Hvis tvangsauktionskøberen var forpligtet over for realkreditinstituttet, gjaldt det da også den modsatte vej rundt, eller kunne realkreditinstituttet uden videre frigøre sig ved at afvise gældsovertagelse?
- Hvis der ikke gennem tvangsauktionen var sket overtagelse af rettigheder og forpligtelser, jf. ovenfor, skulle et indfrielsesgebyr da – på linie med den praksis, der anvendes for gebyrer for gældsovertagelse – oplyses i tvangsauktionssalgsopstillingen for at kunne afkræves den tvangsauktionskøber, som – enten efter krav fra realkreditinstituttet eller efter eget valg – indfrie et helt eller delvist dækket realkreditlån?

Til brug for Nævnets behandling af den nævnte sag udarbejdede Nævnssekretariatet den 27. maj 2004 et notat om tvangsauktionskøbers forpligtelse til at betale gebyrer.

Notatet er disponeret på følgende måde:

1. Indledning - som indeholder en redegørelse for hovedproblemstillingerne i den omhandlede nævnssag.

2. Gældsovertagelse – hvori ejerskiftet og dets betydning for dels forholdet mellem handelsparterne indbyrdes, dels forholdet mellem panthaveren og henholdsvis den oprindelige ejer og den nye ejer gennemgås. Der tages

> udvalgte klagetemaer

udgangspunkt i de forskellige ordninger, der er med hensyn til behandlingen af den pantegæld, som ønskes overtaget af en ny ejer, jf. pantebrevsformular A og B, respektive tinglysningslovens § 39, stk. 1 og § 39, stk. 2. Herunder er der redegjort for udvalgt teori og praksis på området.

3. Opgørelse af fordringer på tvangsauktion - med en gennemgang af de regler, der gælder herfor – særligt retsplejelovens bestemmelser og tvangsauktionsvilkårene, jf. bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 med senere ændringer. Gennemgangen omfatter såvel reglerne for opgørelsen af fordringerne i tvangsauktionssalgsopstillingen som opgørelsen af beløb, der skal betales ud over budsummen. Herefter er der foretaget en gennemgang af udvalgt teori og praksis vedrørende disse opgørelser.

4. Opfyldelse af auktionsbudet - hvori der er foretaget en gennemgang af retsplejelovens samt tvangsauktionsvilkårenes bestemmelser om, hvordan tvangsauktionskøberen opfylder auktionsbudet, ligesom udvalgt teori og praksis herom er medtaget.

Da notatet – som det fremgår ovenfor - indeholder en oversigt over teori og praksis på området, som kan have almindelig interesse, har Nævnet besluttet at offentliggøre notatet på Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk, hvortil der henvises. 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.

- 0 -

Nævnsbehandlingen endte med en flertalsafgørelse i klagerens favør. *Flertallet* i Nævnet begrundede sin afgørelse med, at klagerens opsigelse af lånet dagen efter tvangsauktionen ikke kunne anses for en anmodning om gældsovertagelse, men alene et ønske om at betale en hæftelse, der efter pantebrevsvilkårene kunne kræves udbetalt. Klageren havde ved sit bud på tvangsauktionen således alene forpligtet sig til at betale instituttets hæftelse efter de for tvangsauktionen gældende regler. Da det ikke af salgsopstillingen fremgik, at der skulle betales indfrielsesgebyr, og da det måtte lægges til grund, at et indfrielsesgebyr, i modsætning til et overtagelsesgebyr, ikke var angivet under de beløb, der skulle betales ud over auktionsbudet, fandt flertallet, at instituttet ikke havde været berettiget til at opkræve dette. *Mindretallet* henviste til, at lånet i overensstemmelse med vejledningen til salgsopstillingen var opført i kolonne 2 og 3 med henblik på auktionskøberens overtagelse af lånet til fortsat afvikling, og at en auktionskøber, der ikke ønsker at fortsætte afviklingen, må foretage indfrielse på de for lånet gældende vilkår, herunder om betaling af indfrielsesgebyrer. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kunne kræve et indfrielsesgebyr på 750 kr. hos klageren.

Der henvises i øvrigt til det mere udførlige resumé af sagen, som findes i afsnit 6.

årsberetning 2004

realkreditankenævnet

> resuméer af kendelser

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2004.

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.

20306029

**opkrævning af
tinglysningsafgift
condictio indebiti**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. februar 2004

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 30. august 2002 et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt tilpasningslån F5 på 1.020.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at der i tinglysningsafgift til staten skulle betales i alt 3.200 kr. Lånetilbudet indeholdt et budget, der viste, at der efter indfrielse af to indestående realkreditlån samt afholdelse af omkostninger var anslået et beløb til udbetaling på 117.296 kr.

Klageren indgik den 12. september 2002 tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, hvorefter instituttet skulle forestå tinglysningen og udbetalingen af det nye lån samt indfrielsen af de indestående lån. I henhold til tinglysningsaftalen skulle det nye lån udbetales straks på grundlag af en fastkursaftale og mod garanti fra et med realkreditinstituttet koncernforbundet pengeinstitut. Af tinglysningsaftalen fremgik det endvidere, at der ville blive oprettet en afregningskonto til brug for ekspedition af sagen, og at klageren var blevet gjort bekendt med de med sagen forbundne omkostninger.

Den 16. september 2002 fremsendte indklagede en udbetalingsskrivelse til klageren. Det fremgik af beregningen, at provenuet af det nye lån, fratrukket omkostningerne ved afregning af lånet, var overført til klagerens afregningskonto. I afsnittet "Oplysninger om lån" fremgik følgende:

"...Vi gør opmærksom på, at beløb til stempel- og tinglysningsafgift, garantiprovision, tinglysningsekspeditionsgebyr, rykningsgebyrer mv. samt evt. indfrielse af andre lån – herunder del-ydelser – vil blive modregnet i ovennævnte provenu.

De aktuelle omkostninger vil fremgå af kontoudskriftet for afregningskontoen ved sagens endelige afslutning..."

Den 17. september 2002 meddelte realkreditinstituttet klageren, at hans lån nu var afregnet, og at der var blevet overført et beløb på 103.824,16 kr. til hans pengeinstitut på betingelse af, at et i ejendommen indestående ejerpantebrev rykkede for det nye lån eller blev aflyst. Realkreditinstituttet vedlagde en opgørelse over sagens samlede indtægter og udgifter og oplyste, at de øvrige dokumenter ville blive fremsendt, når tinglysningsekspeditionen var endelig afsluttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 26. september 2002 pantebrevet for det nye lån til tinglysning vedlagt en check til dækning af tinglysningsafgift på i alt 3.200 kr.

Den 24. oktober 2002 rettede realkreditinstituttet på ny henvendelse til klageren vedrørende låneafregningen, idet instituttet ikke havde fået bogført tinglysningsgebyr og stempelafgift på i alt 3.200 kr. Realkreditinstituttet anmodede klageren om at overføre beløbet til en nærmere angiven konto.

> resuméer af kendelser

Efter telefonisk henvendelse fra klageren orienterede realkreditinstituttet den 6. marts 2003 denne om proceduren ved opkrævning af omkostninger til brug for tinglysning af pantebrev. Ifølge realkreditinstituttet ville der først blive sendt et brev med girokort til indbetaling af underskuddet, og efterfølgende ville beløbet - hvis det ikke var indbetalt - blive tilføjet på terminsopkrævningen, eller kunden ville blive kontaktet for aftale. Fremgangsmåden ville være afhængig af beløbets størrelse.

Realkreditinstituttet opkrævede tinglysningsafgiften på 3.200 kr. via BetalingsService sammen med terminsydelsen, der forfaldt den 11. marts 2003, og som klageren havde tilmeldt BetalingsService.

Pr. anbefalet brev af 4. maj 2003 bad klageren realkreditinstituttet om at redegøre for, hvilke udgifter de 3.200 kr. skulle dække, samt med hvilken ret realkreditinstituttet kunne hæve de 3.200 kr. på hans private konti.

Af udskrift af 10. juli 2003 af klagerens afregningskonto fremgik det, at tinglysningsafgiften på 3.200 kr. først blev afholdt, efter at provenuet på 103.824,16 kr. var afregnet til klageren.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet ikke kunne opkræve tinglysningsafgift på 3.200 kr. efter lånesagens afslutning, subsidiært at instituttet havde været uberettiget til at opkræve afgiften via BetalingsService. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af realkreditinstituttets lånetilbud af 30. august 2002, som klageren accepterede, fremgik, at der skulle betales et beløb på 3.200 kr. i tinglysningsafgift til staten. Låneafregningen af 17. september 2002 var vedlagt en oversigt over sagens samlede indtægter og udgifter. Tinglysningsafgiften var ikke medregnet i denne oversigt, hvilket medførte, at klageren modtog 3.200 kr. mere, end han var berettiget til efter parternes aftale. Realkreditinstituttet rettede henvendelse til klageren den 24. oktober 2002 - ca. 1 måned efter fremsendelsen af låneafregningen - om tilbagebetaling af det for meget udbetalte beløb. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet under de nævnte omstændigheder havde haft krav på tilbagebetaling af det for meget udbetalte beløb på 3.200 kr.

Flertallet udtalte herefter, at det af realkreditinstituttets brev af 6. marts 2003 fremgik, at beløbet ville blive tilføjet på terminsopkrævningen, eller at kunden ville blive kontaktet for aftale, hvis beløbet ikke blev indbetalt, og at fremgangsmåden var afhængig af beløbets størrelse. Klagerens terminsbetalinger var tilmeldt BetalingsService, og realkreditinstituttets krav på betaling af 3.200 kr. var særlig specificeret og fremgik af klagerens betalingsoversigt, uden at klageren i den anledning gav meddelelse til BetalingsService om afvisning af betalingen. Under disse omstændigheder fandt flertallet ikke grundlag for at fastslå, at instituttet havde været uberettiget til at trække beløbet på 3.200 kr. over BetalingsService på klagerens konto, uden at der forelå en forudgående specifik aftale om dette træk.

Mindretallet fandt, at aftalen om betalingsservice alene omfattede terminsydelser, morarenter m.v. vedrørende de lån, der var omfattet af aftalen. Det indebar, at en kreditor ikke - uanset om det fremgik af betalingsoversigten - kunne lade andre end de nævnte beløb trække over betalingsservice. Da klageren imidlertid havde været forpligtet til at tilbagebetale de 3.200 kr., fandt mindretallet ikke, at det uautoriserede træk kunne føre til, at realkreditinstituttet skulle tilbageføre beløbet.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

20307033

**fastkursaftale
ophævelse
rådgiveransvar**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. februar 2004

Klageren havde i sin ejendom et 7 pct. obligationslån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet modtog den 8. marts 2003 en e-mail fra klageren. På baggrund af henvendelsen udfærdigede realkreditinstituttet et internt arbejdsark, hvoraf det fremgik, at klagerens låneønske omhandlede et 30-årigt 5 pct. obligationslån med et provenu på 1.151.972 kr.

Den 24. marts 2003 var der telefonisk kontakt mellem parterne om låneomlægningen, og realkreditinstituttet fremsendte samme dag pr. telefax betingelser for instituttets handel med obligationer til klagerens ægtefælle. Materialet indeholdt blandt andet en beskrivelse af betingelser m.v. for fastkursaftaler.

Ligeledes den 24. marts 2003 rekvirerede realkreditinstituttet en tingbogsoplysning vedrørende klagerens ejendom, hvoraf det blandt andet fremgik, at der var tinglyst et ejerpantebrev på 900.000 kr. som anden prioritet.

Realkreditinstituttet fremsendte endvidere den 24. marts 2003 lånetilbud, tinglysningsaftale samt fastkursaftale til klageren. I følgebrevet blev klageren opfordret til at læse tinglysningsaftalen igennem og være ekstra opmærksom på afsnittet "Særlige forhold".

Af lånetilbudet, som omhandlede et 30-årigt 5 pct. lån på 1.214.000 kr., fremgik det, at tinglyst pantebrev uden anmærkninger eller garanti herfor skulle være indsendt og godkendt af realkreditinstituttet, før udbetaling kunne ske. Det fremgik endvidere, at det tilbudte lån skulle have 1. prioritet, og at andre lån eller hæftelser i ejendommen enten skulle indfries eller rykke for det nye lån.

I henhold til tinglysningsaftalen skulle realkreditinstituttet sørge for ekspeditionerne i forbindelse med udbetaling af det nye lån samt rykning af det indestående ejerpantebrev på 900.000 kr. Ifølge tinglysningsaftalen var der indgået fastkursaftale for det nye lån. I afsnittet "Særlige forhold" var der henvist til den indgåede fastkursaftale, som indebar, at aftalen samt øvrige dokumenter skulle være realkreditinstituttet i hænde senest den 27. marts 2003. Derudover fremgik det i samme afsnit, at det var en betingelse, at ejerpantebrevet rykkede for det nye lån, og at det originale ejerpantebrev samt allonge om rykning blev fremsendt til instituttet sammen med de øvrige dokumenter. Endelig var der under dette afsnit med håndskrift – og uden datering – påført tinglysningsaftalen en bemærkning om, at debitor havde erklæret, at skødet var bortkommet. I afsnittet "Annullering af aftalen" fremgik det, at klageren var forpligtet til at betale afholdte udlæg, herunder de med sagen forbundne gebyrer og omkostninger, samt et reduceret tinglysningsgebyr på 500 kr. til realkreditinstituttet, hvis sagen ikke kunne gennemføres på grund af forhold, der ikke kunne tilregnes instituttet.

Af den samtidigt fremsendte specifikation af fastkursaftale fremgik det, at der var indgået fastkursaftale til afvikling den 16. april 2003, og der var henvist til, at denne alene kunne gennemføres, hvis betingelserne for udbetaling af lånet var opfyldt senest den 9. april 2003.

> resuméer af kendelser

Med henvisning til, at klageren ikke havde opfyldt betingelserne for gennemførelse af fastkursaftalen, ophævede realkreditinstituttet den 9. april 2003 denne. Realkreditinstituttet bad klageren om at indbetale 10.394 kr. til dækning af kurstab på 9.894 kr. samt et gebyr på 500 kr.

Klageren indbetalte den 11. april 2003 beløbet på 10.394 kr. til realkreditinstituttets lokalkontor.

Klagerens ægtefælle henvendte sig i maj 2003 til realkreditinstituttet og rejste krav om at få refunderet beløbet på 10.394 kr. Klagerens ægtefælle forklarede, at fastkursaftalen var indgået efter råd fra realkreditinstituttet, som imidlertid ikke havde sikret sig, at alle nødvendige forudsætninger var til stede, inden aftalen blev underskrevet. Lånesagen kunne nemlig ikke gennemføres i overensstemmelse med fastkursaftalen, idet ejerpantebrevet på 900.000 kr. var bortkommet.

Realkreditinstituttet afviste den 15. maj 2003 at refundere det ønskede beløb, idet realkreditinstituttet var uenig i, at rådgivningen ikke havde været fyldestgørende. Realkreditinstituttet henviste i den forbindelse til, at klageren to gange var blevet rådgivet om, at det var en forudsætning for indgåelsen af den ønskede fastkursaftale, at klageren var i besiddelse af det omhandlede ejerpantebrev, hvilket klageren i begge tilfælde bekræftede.

Klagerens ægtefælle opfordrede ved brev af 28. maj 2003 realkreditinstituttet til at revurdere hændelsesforløbet. Realkreditinstituttet fastholdt den 30. maj 2003 sin afvisning af klagerens erstatningskrav.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale hende 10.394 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke, at klageren havde godtgjort, at realkreditinstituttet forud for indgåelsen af fastkursaftalen havde kendskab til ejerpantebrevets bortkomst. Nævnet henviste herved til oplysningerne i lånetilbud og tinglysningsaftale. Nævnet bemærkede videre, at det lå uden for realkreditinstituttets rådgivningsforpligtelse i forbindelse med indgåelsen af fastkursaftalen at sikre sig ved fysisk forevisning, at det originale pantebrev var i klagerens besiddelse. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

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

Realkreditinstituttet kontaktede den 10. juni 2003 klageren, idet kurserne på daværende tidspunkt havde nået det niveau, hvor instituttet i henhold til en aftale om konverteringsovervågning skulle kontakte ham. Realkreditinstituttet gjorde i den forbindelse klageren opmærksom på, at kurserne hele tiden ændrede sig, og at klageren skulle rette henvendelse til instituttet så hurtigt som muligt, hvis han ønskede at benytte den daværende kurssituation.

Den 13. juni 2003 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 745.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at beregningerne var foreløbige, og at realkreditinstituttet på de fleste lån kunne

20308036

**rådgiveransvar
manglende fastkursaftale**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. februar 2004

tilbyde en fastkursaftale ved såvel udbetaling som indfrielse. Der var i den forbindelse henvist til instituttets brochuremateriale om fastkursaftaler, ligesom det blev anført, at klageren var velkommen til at kontakte instituttet, hvis han ønskede at høre mere om mulighederne for at indgå fastkursaftale. Af provenuberegningen i lånetilbudet var det anført, at tallene var anslåede, og at det beregnede provenu kunne blive mindre på grund af eksempelvis indgåelse af fastkursaftale.

I beregningerne i lånetilbudet var de to indestående lån forudsat paristraksindfriet den 13. juni 2003 mod betaling af differencerente frem til 1. oktober 2003 og efter forudgående rettidig opsigelse (senest 31. juli 2003).

Ligeledes den 13. juni 2003 fremsendte realkreditinstituttet en tinglysningsaftale samt følgeskrivelse til klageren. Af følgeskrivelsen fremgik det, at gebyret for tinglysningsaftalen udgjorde 1.000 kr., og at dette beløb inkluderede en fastkursaftale, hvis klageren valgte en sådan. I følgeskrivelsen blev klageren opfordret til at kontakte realkreditinstituttet, hvis han, efter at have læst aftalen igennem, ønskede, at instituttet og klageren sammen skulle gå den igennem.

Af tinglysningsaftalen, som blev underskrevet af klageren den 18. juni 2003, fremgik det, at det nye lån skulle udbetales efter nærmere aftale, og at der til enhver tid telefonisk kunne indgås en fastkursaftale, som efterfølgende ville blive skriftligt bekræftet af instituttet. Det fremgik yderligere, at klageren forinden underskrivelsen af pantebrevet og tinglysningsaftalen var blevet gjort bekendt med mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt de lån, der skulle indfries.

Klageren henvendte sig den 21. juli 2003 til realkreditinstituttet, idet han var utilfreds med forløbet af lånesagen. Klageren forklarede, at han havde forsøgt at få sine lån omlagt, mens renten var lav, og at proceduren med papirarbejdet havde fungeret tilfredsstillende. Der var imidlertid gået en måned, fra han besluttede sig, til han fik besked om, at lånet var klar til udbetaling, og i den tid havde forudsætningerne for låneomlægningen ændret sig, idet kursen var faldet med ca. 2 procentpoint i forhold til tilbudskursen på 99,33. Klageren mente, at realkreditinstituttet bar skylden for, at låneomlægningen ikke var lykkedes som forventet, og anmodede instituttet om at omlægge de indestående lån til et nyt 5 pct. lån til en kurs, der svarede til tilbudskursen.

Realkreditinstituttet afviste den 6. august 2003 klagerens anmodning om låneudbetaling til en "historisk" kurs. Instituttet henviste til lånetilbudets og tinglysningsaftalens oplysninger om muligheden for at indgå en fastkursaftale.

Klageren fastholdt ved brev af 8. august 2003 sin klage, blandt andet under henvisning til, at det var aftalt, at låneomlægningen skulle ekspederes straks efter underskrivelsen af pantebrev m.v. Hvis det var gjort, havde en fastkursaftale været overflødig. Alternativt kunne realkreditinstituttets medarbejder have gjort opmærksom på behovet for en fastkursaftale, hvilket ikke skete.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle gennemføre en låneomlægning på de vilkår, herunder kurser, som var indeholdt i lånetilbudet af den 13. juni 2003. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

> resuméer af kendelser

Nævnet bemærkede indledningsvis, at realkreditinstituttet hverken var berettiget eller forpligtet til på eget initiativ at foretage kurssikring på en låntagers vegne. Realkreditinstituttet var alene ansvarlig for at rådgive om kurssikring, mens beslutningen herom var låntagerens.

Nævnet henviste til, at det af det fremsendte lånetilbud, af følgeskrivelsen og af tinglysningsaftalen direkte fremgik, at der ikke var indgået, men kunne indgås fastkursaftale vedrørende såvel låneoptagelse som indfrielse. Nævnet fandt på denne baggrund, at klageren ikke havde godtgjort, at instituttet telefonisk havde givet ham løfte om afregning til en afregningskurs på 99,33. Nævnet fandt derimod, at det af det nævnte materiale med den fornødne klarhed fremgik, at afregningskursen kunne ændres, hvis der ikke blev indgået en fastkursaftale, men at klageren havde mulighed for kurssikring. Da Nævnet således ikke fandt, at realkreditinstituttet havde givet klageren et løfte om kurssikring eller havde tilsidesat sine rådgivningsforpligtelser om mulighederne for at foretage kurssikring, frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

20308038

**låneomlægning
fastkursaftale**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 13. april 2004

Klageren havde i sin ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut samt et ejer-pantebrev, som lå til sikkerhed for et pengeinstitutengagement.

Den 7. juli 2003 fremsendte realkreditinstituttet dels et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 1.493.000 kr., dels en tinglysningsaftale. I følgebrevet til lånetilbudet blev klageren opfordret til at læse tinglysningsaftalen igennem og være ekstra opmærksom på afsnittet "Særlige forhold".

Af lånetilbudet fremgik det, at beregningerne i tilbudet var foreløbige, og at det ved indgåelse af en fastkursaftale var muligt at fastlåse kursen både på udbetaling af nye lån og indfrielse af gamle lån. Beregningerne i lånetilbudet var baseret på en tilbuds-kurs på 97,69, og der var anslået et overskydende provenu på 263.454 kr. efter indfrielse af det gamle lån og afholdelse af omkostninger.

Klageren underskrev den 10. juli 2003 tinglysningsaftalen, i henhold til hvilken realkreditinstituttet skulle forestå låneomlægningen. Af tinglysningsaftalen fremgik det, at det nye lån skulle udbetales hurtigst muligt, og at det gamle lån skulle indfries billigst muligt. Det fremgik endvidere, at fastkursaftaler på såvel det nye og det gamle lån til enhver tid kunne indgås telefonisk, og at sådanne aftaler i givet fald ville blive skriftligt bekræftet af realkreditinstituttet. Under punktet "Særlige forhold" fremgik det, at lånet skulle udbetales på grundlag af en pengeinstitutgaranti, at ejer-pantebrevet forudsattes at rykke for det nye lån, hvilket ifølge pengeinstituttet kunne ske mod indbetaling af ca. 200.000 kr., og at overskuddet ved låneomlægningen skulle indsættes på klagerens pengeinstitutkonto.

Realkreditinstituttet opsummerede ved brev af 15. juli 2003 til klageren en række mundtligt indgåede aftaler. I henhold til brevet var det således aftalt, at klageren havde valgt ikke at låse kursen fast på det nye lån, at det nye lån skulle udbetales på en garanti, idet klageren skulle bruge pengene hurtigst muligt, at det indestående lån skulle indfries billigst muligt ved modregning af indfrielsesbeløbet i det nye lån, samt at det overskydende provenu skulle overføres til klagerens konto.

Klageren har med henvisning til tidligere lån påført brevet en bemærkning om, at det var aftalt at låse kursen.

Det nye lån blev den 22. juli 2003 udbetalt til kurs 96,71, og et overskydende provenu på 251.251 kr. blev indsat på klagerens tinglysningskonto i realkreditinstituttet. Heraf overførte realkreditinstituttet 30.000 kr. til klagerens pengeinstitutkonto med besked om, at der var tilbageholdt et mindre beløb til dækning af garantiprovision, og at restbeløbet ville blive frigivet, når det tinglyste pantebrev var modtaget.

Ifølge kontoudskrift af 22. juli 2003 fra klagerens pengeinstitut blev gælden bag ejerpantebrevet indløst med 208.834 kr.

Klageren fremsendte den 1. august 2003 en klage til realkreditinstituttets områdechef over sagsbehandlingen. Klageren anførte, at han ved den første henvendelse havde fået oplyst, at han kunne optage et lån, der ville give et overskydende provenu på 275.000 kr. Sagen blev imidlertid forsinket af, at realkreditinstituttet fandt ud af, at der skulle fremskaffes en ny BBR-ejermeddelelse, fordi klageren havde udvidet boligarealet. I mellemtiden var der sket en kursændring, som gjorde, at klageren kun kunne få udbetalt 263.454 kr. Klageren accepterede nødtvungent dette og blev med instituttets medarbejder enig om at kurssikre lånet på samme måde, som klageren altid havde gjort ved tidligere låneoptagelser. Efter nogle dage fik klageren tilsendt et lånetilbud, som han underskrev i troen på, at der var en klar aftale om at kurssikre lånet. Det viste sig senere ikke at være tilfældet. Da han modtog låneafregningen viste det sig, at der var blevet udbetalt 36.000 kr. mindre, end han fra starten var blevet lovet. Klageren opfordrede områdechefen om at medvirke til et resultat, som begge parter kunne være tjent med.

Realkreditinstituttet meddelte efterfølgende pr. e-mail klageren, at sagen efter instituttets opfattelse var korrekt behandlet. Realkreditinstituttet havde således allerede ved besigtigelsen i maj 2003 oplyst, at der måtte indhentes en ny BBR-ejermeddelelse, for at indretningen af 1. salen kunne indgå i belåningen, og umiddelbart efter modtagelsen af denne blev der udskrevet lånetilbud, som blev sendt med posten efter aftale med klageren. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at der efter modtagelsen af de underskrevne lånedokumenter var indgået aftale med klagerens ægtefælle om at kurssikre lånet ved at lade dette udbetale på en pengeinstitutgaranti. Det mindre provenu var alene forårsaget af kursfald, som realkreditinstituttet ikke mente at være ansvarlig for. Realkreditinstituttet afviste derfor at dække klagerens tab.

Klageren var ikke enig i realkreditinstituttets udlægning af sagsforløbet, og mente i øvrigt, at en række af hans dispositioner skyldtes manglende rådgivning fra realkreditinstituttets side.

Realkreditinstituttet meddelte den 8. august 2003 klageren, at lånesagen var afsluttet, og at instituttet havde indsat 2.791 kr. på klagerens pengeinstitutkonto.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at der var aftalt kurssikring den 7. juli 2003, og at realkreditinstituttet skulle friholde ham for kursfald i tiden herefter. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke, at det kunne kritiseres, at realkreditinstituttet som vilkår for afgivelse af lånetilbud ønskede fremsendt en BBR-ejermeddelelse omfattende byggeriet på 1. salen.

> resuméer af kendelser

Nævnet fandt det ikke bevist, at realkreditinstituttet havde tilsikret klageren et bestemt provenu. Nævnet fandt det heller ikke bevist, at der i forbindelse med lånetilbudet den 7. juli 2003 blev indgået en aftale om kurssikring. Nævnet bemærkede i tilslutning hertil, at det af tinglysningsaftalen, som klageren underskrev den 10. juli 2003, udtrykkeligt fremgik, at der ikke var foretaget kurssikring.

Nævnet fandt endelig, at der i det fremsendte materiale var givet klageren fyldestgørende oplysninger om udgifterne i forbindelse med låneomlægningen.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

20309040

nedsættelse af bidragssatsen

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 13. april 2004

Klageren har i sin ejendom et lån på oprindelig 1.170.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet blev optaget i 1998.

Pantebrevet for lånet indeholder oplysning om, at det kvartårige bidrag udgør 0,1469 pct. af lånets restgæld, og at bidraget efter realkreditinstituttets beslutning kan forhøjes eller nedsættes, ligesom beregningsprincipperne for bidraget kan ændres.

Pantebrevet er 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 og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne.

Realkreditinstituttets takster fastsættes i medfør af vedtægterne af instituttets bestyrelse.

Realkreditinstituttets prisblad, som var gyldigt på tidspunktet for lånets optagelse i 1998, indeholdt en beskrivelse af bidragsberegningen, herunder at bidragssatsen er afhængig af ejendomskategori, belåningsinterval i forhold til den kontante låneværdi for ejendommen samt lånets hovedstol. I prisbladet var der for ejerboliger til helårsbrug angivet følgende bidragssatser:

Belåningsinterval	Hovedstol	Bidrag
0-50%	0-200.000 kr.	400 kr.+0,1400%
	200.000-5 mio. kr.	0,3400%
	5-10 mio. kr.	0,2900%
	10- mio. kr.	0,1900%
50-80%	0-200.000 kr.	400 kr.+0,8000%
	200.000-5 mio. kr.	1,0000%
	5-10 mio. kr.	0,9500%
	10- mio. kr.	0,8500%
0-80%	0-200.000 kr.	400 kr.+0,3876%
	200.000-5 mio. kr.	0,5876%
	5-10 mio. kr.	0,5376%
	10- mio. kr.	0,4376%

Det fremgik endvidere af prisbladet, at kernekunder automatisk fik 10% rabat på bidraget.

Realkreditinstituttets prisblad pr. 1. oktober 2002 indeholder tilsvarende bidragssatser. Om bidraget indeholder dette prisblad følgende forklaring:

”Priser – Privat

...

Bidrag Bidragets størrelse og beregningsmetode fastsættes i forbindelse med ydelsen af lånet. Bidragssatsen er afhængig af ejendomskategori, belåningsinterval (lånets prioriteringsstilling på optagelsestidspunktet i forhold til den kontante låneværdi for ejendommen) samt lånets hovedstol. Bidraget kan ændres af ... (realkreditinstituttet) ... i lånets løbetid.

Forhøjelse af bidraget kan gennemføres med 3 måneders varsel til en 1/1, 1/4, 1/7 eller 1/10 med virkning for førstkommande terminsperiode. Forhøjelse af bidraget kan gennemføres af ... (realkreditinstituttet) ... i lånets løbetid som følge af øgede omkostninger, herunder skatter og afgifter, eller tab og nedskrivninger eller i øvrigt, hvis det er ønskeligt for ... (instituttet) ... af indtjeningsmæssige grunde, herunder men ikke alene – behov for forbedring af kapitalgrundlaget.

... (Realkreditinstituttet) ... kan altid uden varsel nedsætte bidragets størrelse.

Bidraget beregnes med de anførte procenter af lånets restgæld (dvs. af kontantrestgælden for kontantlån og indeksslån og af obligationsrestgælden for obligationslån). Satserne er angivet i procent pr. år og betalingen sker forholdsmæssigt som en del af lånets kvartårlige eller halvårlige terminsydelse. For lån under 200.000 kr. beregnes på tilbudstidspunktet en samlet bidragssats. Beregningsmetode for bidraget kan med tre måneders varsel til en 1/1, 1/4, 1/7 eller 1/10 ændres med virkning for førstkommande terminsperiode, hvis det er ønskeligt for ... (realkreditinstituttet) ... af administrative, markedsmæssige eller konkurrencemæssige grunde.

Bidraget ved omlægning af lån beregnes efter særlige regler, hvis lånet er optaget før 6. maj 1991, og der ikke skal ske ny vurdering af ejendommen:

- For lån, der oprindeligt er ydet som enhedslån, beregnes bidrag som ved fuld belåning inden for den pågældende ejendomskategori.
- For lån, der oprindeligt er ydet som basislån, beregnes bidrag ud fra det laveste belåningsinterval i den pågældende ejendomskategori...

Klageren bad den 4. februar 2003 pr. e-mail realkreditinstituttet om med omgående virkning at sætte bidraget på hans lån ned i overensstemmelse med bidragssatserne i instituttets prisblad for privatkunder. Klageren oplyste, at restgælden på hans lån på daværende tidspunkt var nede på 54 pct. af den offentlige vurdering og dermed muligvis 50 pct. eller derunder af handelsværdien. Klageren oplyste endvidere, at han havde anmodet instituttets lokalkontor om bidragsnedsættelsen. Lokalkontoret havde imidlertid afvist dette med den begrundelse, at en nedsættelse alene kunne ske i forbindelse med optagelse af et nyt lån, og at beskrivelsen i prisbladet kun vedrørte generelle nedsættelser eller forhøjelser gældende for alle lån, og altså ikke ændring af satsen for et individuelt, konkret lån. Dette fremgik ifølge klageren ikke af prisbladet, der tværtimod indikerede, at realkreditinstituttet kunne ændre satsen individuelt på konkrete, eksisterende lån.

> resuméer af kendelser

Realkreditinstituttet afviste den 18. februar 2003 at imødekomme klagerens krav om bidragsnedsættelse. Realkreditinstituttet henviste til, at bidragssatsen blev fastsat i forbindelse med lånets udbetaling og var gældende for hele lånets løbetid. Realkreditinstituttet afviste klagerens fortolkning af prisbladet, som ifølge instituttet ikke gav klageren et retskrav på nedsættelse af bidraget i forbindelse med enten nedbringelse af lånet og/eller værdistigning på den faste ejendom.

Klageren bestred, at det fremgik af aftalegrundlaget, at bidraget blev fastsat for hele løbetiden, og fastholdt, at realkreditinstituttet var forpligtet af de oplysninger om bidragssatserne, der blev skiltet med i prisbladet.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle nedsætte bidragssatsen på hans lån med tilbagevirkende kraft fra hans første anmodning herom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at en naturlig forståelse af realkreditinstituttets prisblad sammenholdt med pantebrevets bestemmelser måtte føre til, at der på klagerens lån som udgangspunkt skulle betales den bidragssats, som var gældende på det tidspunkt, hvor lånet blev ydet.

Der var i det seneste prisblad nærmere redegjort for de generelle forhold, der kunne begrunde en forhøjelse af bidraget. Desuden var det bestemt, at instituttet altid kunne nedsætte bidraget. Der var ikke i denne sidstnævnte bestemmelse eller i pantebrevets bestemmelser grundlag for den af klageren hævdede forståelse, hvorefter realkreditinstituttet på klagerens initiativ skulle være forpligtet til at nedsætte bidraget i takt med pantegældens nedbringelse.

Nævnet anførte i tilslutning hertil, at en forståelse, hvorefter bidragssatsen løbende skulle tilpasses lånets aktuelle sikkerhedsmæssige placering, blandt andet ville have den i praksis uadministrerbare konsekvens, at der løbende skulle foretages værdiansættelser af ejendommene med henblik på at afgøre, om bidraget skulle ændres – ikke alene i nedadgående retning som følge af, at der er sket stigninger i ejendomsværdien, men også i opadgående retning som følge af fald i ejendomsværdien.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

20309042

indfrielsesgebyr

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. juni 2004

I den omhandlede ejendom blev der i oktober 2002 optaget et lån på oprindelig 477.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholdt bestemmelser om ekstraordinær indfrielse, som enten kunne ske når som helst med obligationer af samme art som dem, der var udstedt i anledning af lånet, eller kontant til kurs 100 med et varsel på 2 måneder til udløbet af en terminsperiode.

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 og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, og som i punkt 9 f, indeholder en bestemmelse om, at kreditor uanset pantebrevets uopsigeligthed kan forlange kapitalen indfriet i tilfælde af, at pantet skifter ejer.

I henhold til realkreditinstitutts vedtægter havde realkreditinstitutts bestyrelse i et særligt regulativ fastsat blandt andet indfrielsesgebyrer, som ifølge instituttets prisblad pr. 1. marts 2003 udgjorde 200 kr. for indfrielsestilbud og 750 kr. pr. lån for indfrielsesafregning.

Efter begæring fra realkreditinstituttet blev der den 30. juli 2003 afholdt tvangsauktion over den omhandlede ejendom. Realkreditinstitutts fordring var i tvangsauktionssalgsopstillingen opgjort i kolonne 2 (restgæld på hæftelser, der kan forventes overtaget med tillæg af uforfaldne renter) og i kolonne 3 (restancer m.v.). Tvangsauktionssalgsopstillingen var vedhæftet et bilag, hvoraf følgende fremgår:

"...Opnår de i nærværende salgsopstilling anførte realkreditinstitutter ved tvangsauktion kun delvis dækning for deres tilgodehavende, tager realkreditinstitutterne forbehold om eventuelt at lade restgælden være forlods dækket.

Realkreditlånene forfalder i øvrigt ved ejerskifte.

En auktionskøber kan ikke uden videre påregne gældsovertagelse af realkreditlånene. Auktionskøber opfordres derfor til at rette henvendelse til realkreditinstitutterne forinden tvangsauktionen med henblik på opnåelse af forhåndstilsagn om gældsovertagelse. Der forbeholdes ret til at forhøje bidragssatser på lån i ejendommen, og indfrielse af lån sker i overensstemmelse med de vilkår, der er gældende for de enkelte låntyper.

Såfremt realkreditinstitutterne ikke vil bevilge gældsovertagelse, vil lånene blive krævet indfriet efter tvangsauktionen.

Hvis auktionskøber er et selskab, må det forventes, at gældsovertagelse kun vil blive bevilget mod supplerende sikkerhed, herunder personlig kaution.

Overtagelse af kreditforeningslån medfører et gebyr for auktionskøber..."

Omslaget til tvangsauktionssalgsopstillingen indeholder en vejledning i brug af salgsopstillingen, hvoraf blandt andet følgende fremgår i relation til kolonne 2 i prioritetsopgørelsen:

"...Indeholder restgæld, der kan overtages af auktionskøberen, såfremt denne ikke er pantnaver eller på anden måde berettiget, idet disse rettighedshavere kan have en særlig retsstilling, f.eks. i henhold til tvangsauktionsklausul. Realkreditlån kan principielt kræves indfriet, men køber vil normalt få tilladelse til at overtage disse lån. Disse lån skal derfor medtages i denne kolonne..."

Klageren blev efter det oplyste højstbydende på tvangsauktionen med et bud på 590.000 kr., som fuldt ud dækkede realkreditinstitutts fordring.

Klageren opsagde den 31. juli 2003 lånet til realkreditinstituttet til indfrielse pr. 30. september 2003, hvilken opsigelse instituttet efterfølgende bekræftede.

Klageren afviste ved brev af den 5. august 2003 til realkreditinstituttet at betale et i opsigelsesbekræftelsen anført gebyr for indfrielsesafregning. Klageren henviste til, at hun blot havde ønsket at indbetale restgælden samt den terminsydelse, der forfaldt den 30. september.

Realkreditinstituttet forklarede i brev af den 14. august 2003 klageren, at gebyret på

> resuméer af kendelser

750 kr. dækkede over de samlede omkostninger i forbindelse med opsigelsen, og at et fravalg af afregningsnotaen, som blot var en kvittering og en opgørelse over det udførte arbejde, ikke kunne føre til bortfald af gebyret.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at opkræve et indfrielsesgebyr på 750 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet henviste til, at realkreditinstituttets lån i henhold til pantebrevs-formular B, punkt 9 f, og bilaget, der var vedhæftet tvangsauktionssalgsoptillingen, i princippet forfaldt ved ejerskifte. Dette forhold blev ikke ændret af, at realkreditinstituttet i tvangsauktionssalgsoptillingen havde anført lånets restgæld i kolonne 2 som restgæld, der kunne forventes overtaget.

Flertallet henviste endvidere til Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, punkt 6. A., hvorefter køberen skal opfylde auktionsbudet, herunder overtage de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt, og betale de hæftelser, der kan kræves udbetalt, samt til punkt 6. B. om beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, herunder arten af sådanne beløb og kravene til oplysning om disse under auktionen.

Flertallet fandt, at klageren ved sit bud på tvangsauktionen den 30. juli 2003 havde forpligtet sig til at betale realkreditinstituttets hæftelse i overensstemmelse med opgørelsen i tvangsauktionssalgsoptillingen af 30. juni 2003, det vedhæftede bilag og Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår. Klagerens opsigelse af lånet den 31. juli 2003 – dagen efter tvangsauktionen – til indfrielse pr. 30. september 2003 – kunne ikke anses for en anmodning om gældsovertagelse, men alene for et ønske om at betale en hæftelse, der kunne kræves udbetalt, jf. Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår punkt 6. A. b. Efter flertallets opfattelse havde der således ikke fundet en gældsovertagelse sted, hvorved klageren var indtrådt i den tidligere låntagers forpligtelser efter låneaftalen, men klageren havde ved sit bud på tvangsauktionen forpligtet sig til at indfri instituttets hæftelse i overensstemmelse med de for tvangsauktionen gældende regler.

Det fremgik ikke af tvangsauktionssalgsoptillingen, at der skulle betales indfrielsesgebyrer, og det måtte lægges til grund, at et indfrielsesgebyr heller ikke under auktionen – i modsætning til et eventuelt overtagelsesgebyr – var angivet under de beløb, der skulle betales ud over auktionsbudet.

Flertallet fandt derfor, at realkreditinstituttet ikke havde været berettiget til at opkræve et indfrielsesgebyr på 750 kr. hos klageren.

Mindretallet henviste til, at lånet var opført i kolonne 2 og 3 i overensstemmelse med vejledningen til tvangsauktionssalgsoptillingen, det vil sige med henblik på auktionskøbers overtagelse af lånet til fortsat afvikling.

Mindretallet henviste endvidere til, at auktionskøberen i henhold til auktionsvilkårenes punkt 6. A. a. overtager lånet, og når auktionskøberen som i den foreliggende sag ikke ønsker at fortsætte afviklingen, må indfrielse af lånet finde sted i overensstemmelse med de for lånet gældende vilkår, herunder opsigelsesvarsler og vilkår om betaling af indfrielsesgebyrer. På den baggrund stemte mindretallet for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kunne kræve et indfrielsesgebyr på 750 kr. hos klageren.

- 0 -

Til brug for Nævnets overvejelser i ovenstående sag er der udarbejdet et sekretariatsnotat, jf. afsnit 5. Notatet kan ses på Realkreditankenævnets hjemmeside www.ran.dk

20309043

**hæftelsesforhold
rådgiveransvar**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. juni 2004

Klager 1 overdrog i 2002 halvdelen af sin ejendom til klager 2.

Efter henvendelse fra den berigtigende advokat fremsendte det indklagede realkreditinstitut den 27. juni 2002 et ejerskiftelånetilbud til klager 2. Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt 6 pct. obligationslån på 657.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at låneudbetaling var betinget af, at der blev udfærdiget skøde til klager 2, for så vidt angår halvdelen af ejendommen.

Pantebrevet for det tilbudte lån blev udstedt med klager 2 som enedebitor. Pantebrevet blev oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 2 indeholdt en bestemmelse om, at debitor er forpligtet til at acceptere en hel eller delvis omlægning af realkreditlånet til et lån, der ikke er et realkreditlån, ydet på tilsvarende vilkår, såfremt realkreditlånet er ydet i strid med udlånsbestemmelserne i realkreditlovgivningen (omlægning til et såkaldt "reservefondslån").

Pantebrevet blev den 1. juli 2002 underskrevet af klager 2 som debitor. Pantebrevet blev endvidere forsynet med en erklæring, hvorefter pantsætningen samme dato blev tiltrådt af klager 1 som endelig skødehaver.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. juli 2003 et tilbud til klager 2 vedrørende omlægning af lånet på oprindelig 657.000 kr. til et 30-årigt kortrentelån på 665.000 kr.

Pantebrevet for lånet på 665.000 kr. blev udstedt med både klager 1 og klager 2 som debitorer.

Efter gennemførelse af låneomlægningen fremsendte realkreditinstituttet den 7. august 2003 det originale skøde samt det aflyste pantebrev på oprindelig 657.000 kr. til klagerne, og oplyste samtidig om, at der kunne være behov for ændring af klagernes forskudsopgørelse, hvorfor instituttet anbefalede klagerne at kontakte skatteforvaltningen.

Klagerne henvendte sig den 31. august 2003 til realkreditinstituttet, idet de var utilfredse med rådgivningen i forbindelse med optagelsen af ejerskiftelånet på 657.000 kr. Klagerne henviste til, at de i august 2002 havde søgt hjælp og vejledning hos realkreditinstituttet i forbindelse med salg af halvdelen af ejendommen. Realkreditinstituttets rådgivning havde ført til, at klager 2 fik etableret et kontantlån til finansiering af købet, og at klager 1 samtidig indfrie sin restgæld i ejendommen. Det havde i forbindelse med låneomlægningen 1 år senere vist sig, at den konstruktion, som klagerne fik forelagt og fik skøde på, var ulovlig. Det betød for klager

> resuméer af kendelser

1's vedkommende, at han igen optrådte som debitor og endda på ringere lånemæssige vilkår med udsigt til årligt tilbagevendende vanskeligheder med skattevæsenet vedrørende rentefradrag, samt ikke mindst, at tid og penge, som var anvendt på rådgivning og sagsbehandling hos såvel realkreditinstituttet som den berigtigende advokat, havde været spildt. Klagerne henviste til, at de af realkreditinstituttet havde fået oplyst, at de begge hæftede for det nye lån, og at dette ikke stod til at ændre på trods af den tidligere vejledning og accept fra realkreditinstituttets side. Dette fandt klagerne utilfredsstillende. Klagerne bad derfor om, enten at ejerskiftelånesagen blev annulleret, således at klager 1 genindtrådte som ene-ejer med et lån, der svarede til det lån, der indestod i ejendommen forud for ejerskiftet, eller at der blev foretaget låneomlægning til et samlet lån i et andet realkreditinstitut. Endelig oplyste klagerne, at de allerede aktuelt havde problemer med skatteopgørelserne for 2002, idet realkreditinstituttet havde foretaget indberetninger for 2002 med dem begge som debitorer. Klagerne anmodede realkreditinstituttet om straks at få indberetningerne bragt i orden.

Realkreditinstituttet afviste den 12. september 2003 at ændre pantebrevet og skatteindberetningen. Realkreditinstituttet forklarede, at klager 1 fejlagtigt ikke var blevet påført pantebrevet som debitor i forbindelse med klager 2's køb af halvdelen af ejendommen i juli 2002, men alene havde tiltrådt pantsætningen. Realkreditinstituttet lagde til grund, at klagerens advokat, som havde vitterlighedsbevidnet pantebrevet, havde ydet rådgivning i forbindelse med handlen. Da der ikke fremgik noget specielt af sagen, kunne realkreditinstituttet ikke få bekræftet, at instituttet skulle have rådgivet til en sådan fremgangsmåde. Det korrekte havde ifølge realkreditinstituttet været, at der var blevet udskrevet et nyt pantebrev med begge klagerne som debitorer, eftersom de begge ejede ejendommen. Dette blev realkreditinstituttet imidlertid først opmærksom på, da der skete låneomlægning i juli 2003, hvorfor instituttet rettede op på fejlen og samtidig orienterede klagerne om dette.

Klagerne rettede efterfølgende henvendelse til deres advokat, som den 26. september 2003 meddelte dem, at han havde spurgt realkreditinstituttet, om instituttet ville yde et lån alene med klager 2 som debitor, hvilket blev tilbudt. Advokaten anså realkreditinstituttets svar for ubrugeligt og et udtryk for, at instituttet mente, at advokaten ikke burde have spurgt om lånet, men selv have været klar over, at dette ikke kunne bevilges, selv om det faktisk skete.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle kompensere dem for dårlig sagsbehandling enten 1) ved at klager 2's lånesag blev annulleret, således at klager 1 genindtrådte som ene-ejer med et lån svarende til det før handlen eksisterende, eller 2) ved at lånet til realkreditinstituttet blev omlagt til et samlet 5 pct. fastforrentet lån inden for 80 pct. reglen i et andet realkreditinstitut. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde begået en klar professionel fejl ved – i strid med den dagældende realkreditlovs § 42, stk. 1 – at yde lånet på 657.000 kr. med klager 2 som enedebitor.

Nævnet bemærkede, at en låntager og dennes eventuelle rådgivere som udgangspunkt må være berettiget til at gå ud fra, at et realkreditinstitut i sin lån-

givning overholder realkreditlovgivningen, og der var ikke i sagen konkrete holdepunkter, der gav grundlag for at fastslå, at klagerne eller deres advokat vidste eller burde vide, at lånet var ydet i strid med § 42, stk. 1.

Nævnet henviste til, at det af den dagældende realkreditlovs § 47 a fremgår, hvorledes der skal forholdes med et lån ydet i strid med § 42, stk. 1.

Efter de foreliggende oplysninger fandt Nævnet det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet havde oplyst klagerne om reglen i § 47 a, og at klagerne med viden om denne regel havde valgt at omlægge lånet til realkreditlånet på 665.000 kr. med klager 1 og 2 som debitorer. Under disse omstændigheder fandt Nævnet, at realkreditinstituttet var forpligtet til omkostningsfrit for klagerne at omlægge lånet på 665.000 kr. til et reservefondslån med klager 2 som enedebitor på tilsvarende vilkår og med samme konverteringsmuligheder.

Nævnet fandt endvidere, at realkreditinstituttet var forpligtet til at berigtige renteindberetningerne til skattemyndighederne, således at alene klager 2 på såvel lånet på 657.000 kr. som lånet på 665.000 kr. blev angivet som debitor.

20310044

nedsættelse og tilbagebetaling af bidrag

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 13. april 2004

Klageren havde i sin ejendom et 7 pct. obligationslån på oprindelig 1.171.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. april 1999 et tilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til to nye lån, dels et 20 årigt, 5 pct. obligationslån på 587.000 kr., dels et 20-årigt kortrentelån på 574.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at bidraget på lånene blev beregnet af restgælden hvert kvartal. For obligationslånet var bidraget angivet med 0,5752 pct. årligt før rabat og 0,5014 pct. årligt efter rabat. For kortrentelånet var bidraget anført med 0,5752 pct. årligt før rabat og 0,5102 pct. årligt efter rabat. Det fremgik endvidere, at der var et minimumsbidrag årligt pr. lån på 800 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte endvidere pantebreve for de tilbudte lån, hvoraf det under punktet "Rente- og betalingsvilkår" fremgik, at der skulle betales reservefondsbidrag på 0,5752 pct. p.a. beregnet af restgælden, dog minimum 800 kr. Af pantebrevenes særlige bestemmelser fremgik det tillige, at bidraget kunne ændres efter realkreditinstitutts nærmere bestemmelse.

Realkreditinstitutts prisblad for boliger, erhverv og landbrug pr. 27. januar 1999 indeholder følgende oplysninger:

"...Bidragssats

Belåningsinterval	Sats*)	procent p.a. af restgæld
Boliger		
Ejerboliger	0-40%	0,30
	40-80%	0,85

*) Hvis foranstående lån er optaget i ... (realkreditinstituttet) ..., bliver bidragssatsen på et tillægslån beregnet ud fra den samlede belåning...."

Låneomlægningen blev gennemført den 30. juni 1999. I de låneoplysninger, som blev fremsendt til klageren, var bidraget for hvert lån angivet med 0,5752 pct.

> resuméer af kendelser

Klageren bad den 2. september 2003 pr. e-mail realkreditinstituttet om at nedsætte bidraget på det ene af lånene til 0,3 pct. årligt. Som begrundelse herfor henviste klageren til, at lånet udgjorde mindre end 40 pct. af værdien af hans lejlighed. Da dette allerede havde været tilfældet ved belåningen i 1999, mente klageren, at der var opkrævet for høje bidrag i 4 år.

Realkreditinstituttet afviste den 8. september 2003 at nedsætte bidraget på klagerens lån. Realkreditinstituttet oplyste, at bidragssatsen fastsættes ved lånets udbetaling på baggrund af instituttets værdiansættelse af ejendommen, og at bidragssatsen ikke efterfølgende ændres som følge af værdistigninger på ejendommen eller nedbringelse af lånene. En ændret bidragssats kunne således alene komme på tale ved udbetaling af et nyt lån, hvor realkreditinstituttet tager stilling til værdien af ejendommen. Realkreditinstituttet oplyste videre, at værdiansættelsen i 1999 skete på baggrund af vurderingen af lejligheden i august 1997, idet instituttet i en ren låneomlægning benytter den seneste vurdering, såfremt denne er mindre end 2 år gammel. Realkreditinstituttet henviste til, at klageren ved at acceptere betingelserne i lånetilbudet dermed også accepterede bidragssatsen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at han var berettiget til den lave bidragssats på 0,30 pct. for lånet på 587.000 kr. med tilbagevirkende kraft fra låneoptagelsen den 30. juni 1999. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af sagen fremgik, at realkreditinstituttet ved låneomlægningen i 1999 benyttede en værdiansættelse på baggrund af en vurdering af lejligheden i 1997. Nævnet fandt ikke grundlag for at kritisere, at realkreditinstituttet i en omlægningssag som den foreliggende uden forudgående underretning af klageren havde benyttet en vurdering, der var mindre end to år gammel.

Nævnet henviste endvidere til, at det af låneaftalen fremgik, at bidragssatsen (før rabat) for begge lån var fastsat til 0,5752 pct. pr. år, hvilket var et gennemsnit af bidragssatsen på 0,30 pct. i belåningsintervallet 0-40 pct. og 0,85 pct. i belåningsintervallet 40-80 pct. Nævnet fandt ikke at kunne kritisere, at bidragssatsen var fastsat som sket, og fandt derfor ikke, at klageren havde krav på at betale en lavere bidragssats. Som følge af det anførte frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

Klagerne havde i deres ejendom 2 lån til det indklagede realkreditinstitut. I henhold til betalingsoversigt af 1. januar 2003 betalte klagerne en samlet månedlig ydelse på de 2 lån på 5.635 kr.

Et med realkreditinstituttet koncernforbundet pengeinstitut fremsendte den 3. januar 2003 på vegne af realkreditinstituttet et lånetilbud til klagerne vedrørende låneomlægning med tillægslån. Af lånetilbudet fremgik det, at klagerne efter låneomlægningen ville opnå et forventet nettoprovenu på 255.349 kr. Det fremgik endvidere, at der ville kunne opnås en beregnet ydelsesbesparelse før skat på 740 kr. Ydelserne på de gamle lån indgik i beregningerne med et samlet beløb på 7.525 kr. Lånetilbudet indeholdt derudover en samlet oversigt over det tilbudte nye låns tilbagebetaling.

20310045

beregning af låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. februar 2004

Klagerne indgik den 6. januar 2003 en omprioriteringsaftale med det koncernforbundne pengeinstitut, i henhold til hvilken pengeinstituttet skulle forestå hjemtagelsen af det nye lån og indfrielsen af de to indestående lån.

Klagerne indgik ligeledes den 6. januar 2003 en fastkursaftale med realkreditinstituttet, hvorefter det nye lån skulle udbetales den 17. januar 2003. Af bekræftelsen fremgik det, at ydelsen før skat på det nye lån udgjorde et beløb, der var godt 200 kr. lavere end den ydelse, der var regnet med i lånetilbudet.

Låneomlægningen blev gennemført den 17. januar 2003 i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Klagerne rettede efterfølgende henvendelse til det koncernforbundne pengeinstitut, idet låneomlægningen angiveligt ikke havde ført til den i lånetilbudet anførte besparelse.

Det koncernforbundne pengeinstitut beklagede ved brev af den 30. maj 2003 til klagerne, at pengeinstituttet i beregningseksemplet ved en fejl var kommet til at angive en ydelse på klagernes gamle lån, som var ca. 2.000 kr. højere end den faktiske ydelse, således at klagernes sammenligningsgrundlag var forkert. Pengeinstituttet henviste til, at den månedlige ydelse i beregningseksemplet på det nye lån imidlertid var korrekt anført, og at klagerne derfor inden hjemtagelsen af det nye lån havde fået et korrekt kendskab til betalingsvilkårene for det nye lån. Selv om der ikke havde været den besparelse ved omlægningen, som beregningseksemplet viste, havde klagerne ikke lidt noget tab, som kunne kræves kompenseret. Pengeinstituttet oplyste endvidere, at klagerne reelt havde fået en besparelse ved låneomlægningen, når der bortsås fra tillægslånet. En "ren" låneomlægning uden tillægslån ville således have ført til en ydelse, der var ca. 600 kr. lavere end ydelsen på de to gamle lån. I tilfælde af, at klagerne havde fortrudt tillægsbelåningen, tilbød pengeinstituttet dog at stille klagerne, som om tillægsbelåningen ikke havde fundet sted.

Klagerne indbragte efterfølgende en sag for Pengeinstitutankenævnet, som efter en del korrespondance mellem det koncernforbundne pengeinstitut og klagerne, den 6. oktober 2003 oversendte klagen til Realkreditankenævnet.

Klagerne nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle kompensere dem, således at de efter omlægningen af de indestående lån alene skulle betale en ydelse, der svarede til den, de betalte før låneomlægningen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af lånetilbudet af 3. januar 2003 fremgik, at klagerne kunne opnå en ydelsesbesparelse på ca. 700 kr. om måneden samt et overskydende provenu på ca. 255.000 kr. ved at gennemføre låneomlægningen. I beregningen indgik klagernes eksisterende lån med en ydelse, der var ca. 2.000 kr. højere pr. måned end den faktiske ydelse.

Det skyldtes en fejl, at der var givet klagerne urigtige oplysninger om den mulige ydelsesbesparelse. Selv om det ikke kunne udelukkes, at klagerne alene havde interesseret sig for den oplyste ydelsesbesparelse (og det lovede provenu), havde de selv haft mulighed for at opdage fejlen. Nævnet måtte lægge til grund, at klagerne vid-

> resuméer af kendelser

ste, hvor meget de betalte i ydelse på de gamle lån. Nævnet måtte også gå ud fra, at klagerne i det mindste havde (eller burde have) interesseret sig for, hvor meget det nye lån ville koste om måneden (6.785 kr.). Da dette beløb blev angivet at være ca. 700 kr. mindre end det, som de allerede betalte, burde det have givet dem anledning til undren.

Nævnet lagde efter konsekvensberegningen, som efterfølgende var lavet af banken, til grund, at en ren låneomlægning ville have været en fordel for klagerne. Klagerne havde imidlertid ikke ønsket at medvirke til en sådan ren låneomlægning, idet de havde anvendt det overskydende provenu fra lånet til indfrielse af anden gæld.

Nævnet fandt ikke på baggrund af det anførte, at klagerne var berettiget til en ydelsesnedsættelse, således som de havde krævet. Nævnet fandt imidlertid, at realkreditinstituttet som følge af fejlen havde fortabt retten til at kræve vederlag for låneomlægningen, og at instituttet derfor skulle tilbagebetale klagerne lånesagsgebyret på 1.000 kr. og kurtagen på 1.579 kr. – i alt 2.579 kr.

20310046

**manglende
afgiftsoverførsel**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. maj 2004

Klagerne overtog den 23. april 2003 den omhandlede ejendom på tvangsauktion for et bud på 1.110.000 kr. I ejendommen indestod blandt andet to lån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttets advokat opgjorde den 30. april 2003 over for klagerne instituttets tilgodehavende i anledning af auktionen til i alt 96.572 kr., som bestod af restancer og omkostninger. Advokaten anmodede klagerne om at indbetale beløbet til hans kontor, hvorefter han ville fremsende samtykkeerklæring, således at klagerne kunne få udstedt auktionsskøde på ejendommen.

Klagerne indgik med deres pengeinstitut en prioriteringsaftale, hvorefter der skulle optages et lån på 1.064.000 kr. i det realkreditinstitut, som pengeinstituttet samarbejdede med.

Klagersnes pengeinstitut fremsendte den 20. maj 2003 en check på i alt 1.112.748 kr. til realkreditinstituttets advokat og gav samme dag klagerne meddelelse om checkfremsendelsen.

Realkreditinstituttets advokat meddelte den 26. maj 2003 instituttet, at klagerne som auktionsskøberne tidligere havde oplyst ham om, at de sandsynligvis ikke ønskede at overtage lånene i realkreditinstituttet, men ville indfri gælden. Advokaten havde nu modtaget en indbetaling fra klagerne på 1.112.748 kr., hvoraf de 2.748 kr. var inkassoomkostninger. Advokaten antog, at de 1.110.000 kr. var budsummen, hvorfor advokaten videresendte beløbet til realkreditinstituttet. Advokaten anmodede samtidig realkreditinstituttet om at opføre sagen over for ham.

Realkreditinstituttets advokat fremsendte den 3. juni 2003 samtykkeerklæring til klagerne og oplyste samtidig, at han den 20. maj 2003 havde videresendt 1.110.000 kr. til realkreditinstituttet med besked om, at klagerne ønskede at indfri de overtagne hæftelser, og med anmodning om, at realkreditinstituttet fremsendte en fuldstændig opgørelse/specifikation efter modtagelsen af indbetalingen. Advokaten ville efter modtagelsen af denne vende tilbage over for klagerne.

Realkreditinstituttet gennemførte den 20. juni 2003 indfrielsen af de to indestående lån. Af indfrielsesopgørelserne fremgik det, at lånenes samlede restgæld på tidspunktet for indfrielsen udgjorde 1.163.631 kr. Pantebrevene for de indfrieede lån blev efter det oplyste sendt til aflysning af tingbogen den 4. juli 2003.

Klagerne fremsendte den 29. juli 2003 auktionsskødet til retten med henblik på tinglysning og meddelte, at skødet var indleveret således, at det skulle modtages samtidig med pantebrevne fremsendt af klagerens pengeinstitut.

Efter telefoniske henvendelser fra klagerne afviste realkreditinstituttet ved brev af den 5. september 2003 til klagerne at være forpligtet til at yde dem erstatning for manglende stempeloverførsel som følge af, at der var sket aflysning af de indfrieede lån forinden tinglysningen af det nye pantebrev. Realkreditinstituttet henviste til, at instituttet ikke ved modtagelsen af indfrielsesbeløbet fik meddelelse om, at klagerne ville optage et nyt realkreditlån, hvortil der skulle overføres afgift fra de indfrieede lån.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet skulle betale dem 16.650 kr. med tillæg af procesrente fra 8. juli 2003, til betaling skete, subsidiært et af Nævnet andet fastsat beløb. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde til grund, at realkreditinstituttet ikke var bekendt med, at klagerne via deres pengeinstitut var i gang med at optage lån i et andet realkreditinstitut. Nævnet fandt ikke, at det i en sådan situation påhvilede realkreditinstituttet at tage initiativ med henblik på at sikre, at der kunne ske afgiftsoverførsel ved ny låneoptagelse, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 2. Nævnet frifandt som følge heraf realkreditinstituttet.

20310048

**låneomlægning
fastkursaftale
underskud
ekspeditionstid**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 13. april 2004

Klagerne havde i deres ejendom et 7 pct. obligationslån på oprindelig 966.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Den 2. marts 2003 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til klagerne på et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 986.000 kr. Beregningerne var foretaget på grundlag af en tilbudskurs på 97,47 med et beregnet overskydende provenu på knap 8.000 kr. Lånetilbudet indeholdt oplysning om, at beregningerne i tilbudet var foreløbige, og at instituttet ville foretage nye beregninger ved lånets udbetaling. Der var endvidere givet oplysninger om muligheden for at indgå fastkursaftale på såvel det nye som det gamle lån. Det gamle lån var i lånetilbudet forudsat paristraksindfriet.

Realkreditinstituttet fremsendte ligeledes den 2. marts 2003 en tinglysningsaftale til klagerne. I følgeskrivelsen blev klagerne bedt om at være ekstra opmærksom på afsnittet "Særlige forhold".

Af tinglysningsaftalen, som blev underskrevet af klagerne den 3. marts 2003, fremgik det, at det nye lån skulle udbetales hurtigst muligt, og at det gamle lån skulle indfries billigst muligt. Det fremgik endvidere, at fastkursaftaler til enhver tid kunne indgås telefonisk, og at sådanne aftaler efterfølgende skriftligt ville blive bekræftet af realkreditinstituttet. Under afsnittet "Særlige forhold" fremgik det blandt andet, at der ikke var indgået fastkursaftaler på indfrielse eller udbetaling af lån.

> resuméer af kendelser

Realkreditinstituttet anmodede den 7. marts 2003 klagerne om at indsende det originale skøde på ejendommen, således at det nye pantebrev kunne blive tinglyst.

Den 27. marts 2003 fremsendte realkreditinstituttet låneafregning på det nye lån samt indfrielseskvittering på det gamle lån til klagerne. Af materialet fremgik det, at det nye lån var afregnet ved salg af obligationer til kurs 95,32 pr. den 26. marts 2003, og at det nye lån var udbetalt på grundlag af modtaget tinglyst pantebrev med retsanmærkninger. Det fremgik endvidere, at det gamle lån var paristraksindfriet.

Realkreditinstituttet henvendte sig den 28. marts 2003 til klagerne, idet der ved udbetalingen af det nye lån var opstået et underskud på 14.408 kr. Realkreditinstituttet oplyste, at årsagen til underskuddet var, at provenuet af det nye lån var blevet mindre end forudsat i lånetilbudet, da kursen på det nye låns obligationer var faldet.

Efter telefonisk kontakt mellem parterne bad realkreditinstituttet den 5. maj 2003 på ny klagerne om at indbetale det negative provenu.

Realkreditinstituttet erindrede den 23. september 2003 klagerne om det negative provenu og redegjorde for lånesagen og udbetalingsforløbet.

Klagerne meddelte den 25. september 2003 realkreditinstituttet, at de var af den opfattelse, at det negative provenu skyldtes realkreditinstituttets forhold. Ifølge klagerne havde realkreditinstituttet således ikke reageret på deres gentagne henvendelser, hvilket havde ført til en forsinkelse af låneomlægningen med et kursfald og et negativt provenu til resultat.

Realkreditinstituttet beklagede ved brev af 7. oktober 2003 til klagerne, at ekspeditionstiden havde været så lang. Realkreditinstituttet forklarede, at dette skyldtes, at indgangen af sager i den pågældende periode havde været voldsom på grund af renteniveauet, og at instituttets kunder som følge deraf desværre havde måttet leve med en meget lang ekspeditionstid. Realkreditinstituttet henviste til, at klagerne havde haft mulighed for kurssikring, hvilken mulighed de ikke havde udnyttet. Realkreditinstituttet anmodede på ny klagerne om at indbetale det skyldige beløb.

Klagerne fastholdt ved brev af den 8. oktober 2003 deres klage og tilføjede, at de telefonisk havde anmodet om kurssikring, og at de derfor havde lagt til grund, at realkreditinstituttet havde foretaget en sådan. Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af den 13. oktober 2003 sit krav om indbetaling af det negative provenu. Realkreditinstituttet henviste til, at ingen af instituttets adspurgte medarbejdere erindrede nogen aftale om indgåelse af fastkursaftale, og at denne heller ikke var indgået i instituttets system efter mundtlig anmodning fra klagerne. Realkreditinstituttet henviste i øvrigt til "Aftale om prioritering og tinglysning", hvori det var anført, at der ikke var indgået fastkursaftale på indfrielse eller udbetaling af lån, og bemærkede, at aftalen var underskrevet af klagerne, samt at instituttet lagde til grund, at dette ikke var sket, hvis klagerne ikke var af samme opfattelse.

Klagerne meddelte den 15. oktober 2003 realkreditinstituttet, at de fortsat ikke kunne acceptere instituttets krav, som var en følge af medarbejderens langsomhed og nu også "glemsomhed". Klagerne bemærkede, at de fra at have haft et realkreditlån, som de prompte havde betalt hver måned, nu pludselig stod i den si-

tuation, at de havde fået en ekstra privat gæld og en forhøjelse af lånet, som ville følge dem ved en eventuel fraflytning af boligen, med tab til følge. På den baggrund ønskede klagerne et brugbart og acceptabelt tilbud, som fulgte huset og ikke dem personligt.

Yderligere korrespondance førte ikke til en afklaring. Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at instituttet var uberettiget til at stille krav om indbetaling af 14.408 kr., subsidiært at beløbet måtte dækkes ind på anden måde end som en personlig gæld for dem. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Som sagen var oplyst fandt Nævnet ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttets ekspeditionstid havde været urimelig lang, og at klagerne som følge deraf kunne fritages helt eller delvis for at indbetale det af realkreditinstituttet krævede beløb på 14.408 kr.

Nævnet fandt det ikke bevist, at klagerne over for realkreditinstituttet havde fremsat ønske om, at der i forbindelse med låneomlægningen blev indgået fastkursaftale. Nævnet henviste i den forbindelse til, at det af den af klagerne den 3. marts 2003 underskrevne aftale om prioritering og tinglysning fremgik, at der ikke var indgået fastkursaftale vedrørende det tilbudte lån eller det lån, der skulle indfries.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

20310051

**kursfastsættelse
ved låneudbetaling
forsinkelse af
låneomlægning**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 8. september 2004

Efter at have udarbejdet forskellige beregninger af låneomlægning til klageren fremsendte det indklagede realkreditinstitut (realkreditinstitut 1) den 29. januar 2003 et lånetilbud til klageren. Lånetilbudet omhandlede omlægning af klagerens indestående lån til realkreditinstitut 2 til henholdsvis et 20-årigt 5 pct. obligationslån på 900.000 kr. og et 10-årigt 3 pct. obligationslån på 1.736.000 kr. Budgettet i lånetilbudet viste, at der var beregnet et underskud ved låneomlægningen på 8.210 kr. Af lånetilbudet fremgik det endvidere, at der var forudsat opsigelse af lånene til realkreditinstitut 2 til pariindfrielse pr. 31. marts 2003 og udbetaling af de nye lån pr. samme dato. Derudover fremgik det, at alle papirer til udbetaling skulle være modtaget senest fem hverdage før den obligationstermin, der var opsagt til. Lånetilbudet indeholdt oplysninger om de kurser, som havde dannet grundlag for beregningerne, og der var i den forbindelse henvist til instituttets informationsblade "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs" og "Betingelser for ... (institut 1's) ... handel med realkreditobligationer", som begge var vedlagt lånetilbudet. Endelig var der i lånetilbudet gjort opmærksom på muligheden for kurssikring af såvel indfrielse som udbetaling af lån, og der var vedlagt lånetilbudet et informationsblad, som beskrev betydningen af og fremgangsmåden ved indgåelse af fastkursaftaler.

Af de vedlagte informationsblade om kursfastsættelse og obligationshandel fremgik det, at der ved låneudbetaling generelt var en ekspeditionstid på 5 dage, fra tilfredsstillende udbetalingsgrundlag blev modtaget, og indtil pengene var til rådighed. Derudover var det beskrevet, hvordan kursfastsættelsen ville ske ved henholdsvis fastkursaftale (strakskurs) og gennemsnitskurshandel.

Ligeledes den 29. januar 2003 fremsendte realkreditinstitut 1 "Aftale om prioritering og tinglysning" til klageren, i henhold til hvilken instituttet skulle forestå

> resuméer af kendelser

tinglysning og udbetaling af de nye lån samt indfrielsen af de indestående lån. Af tinglysningsskiftet fremgik det, at der til enhver tid kunne indgås fastkursaftaler, at låneomlægningen skulle foregå pr. 31. marts 2003, at klageren senest samtidig med udbetalingen af de nye lån skulle indbetale underskuddet ved låneomlægningen, at klageren selv skulle opgive de to lån til realkreditinstitut 2, og at realkreditinstitut 1 skulle modtage originalt tinglyst skøde, som ville blive sendt retur, når lånesagen var afsluttet. Tinglysningsskiftet blev underskrevet af klageren den 30. januar 2003.

Af realkreditinstitut 1's informationsblad "Tinglysningsservice" fra oktober 2000 fremgik det, dels at lånet mod garanti kunne udbetales, inden tinglysningen var gennemført, dels at alle papirer, herunder de aflyste pantebreve, ville blive returneret til klageren.

Realkreditinstitut 1 meddelte den 27. marts 2003 klageren, at det nye lån var udbetalt, og at overskuddet var indsat på klagerens tinglysningskonto hos instituttet. Realkreditinstitut 1 oplyste samtidig, at der i overskuddet ville blive modregnet omkostninger til tinglysning, gebyrer m.m. Institut 1 vedlagde samtidig låneafregninger og låneoplysninger og oplyste, at de øvrige dokumenter ville blive sendt, når tinglysningssagen var endeligt afsluttet. Af låneafregningerne fremgik det, at de nye lån blev afregnet den 31. marts 2003 efter salg af obligationer ved en gennemsnitskurshandel ud fra Københavns Fondsbørs' gennemsnitskurs "kurs alle handler kl. 17.00" den 26. marts 2003.

Som opfølgning på en telefonsamtale bekræftede realkreditinstitut 1 den 11. april 2003 skriftligt over for klageren, at der var opstået et underskud på 30.950 kr., som institut 1 bad hende om at indbetale hurtigst muligt. Realkreditinstitut 1 oplyste samtidig, at sagen ville overgå til retslig inkasso, såfremt beløbet ikke var modtaget inden den 1. maj 2003.

Den 4. juni 2003 fremsendte realkreditinstitut 1 et kontoudtog til klageren vedrørende tinglysningskontoen.

Klageren anmodede den 11. juni 2003 realkreditinstitut 1 om originalbilag på, hvordan lånet var aftalt hjemtaget, idet hun ikke mente at have godkendt en gennemsnitskurs over 5 dage. Klageren bad endvidere institut 1 om at returnere hendes skøde.

Realkreditinstitut 1's inkassoadvokat fremsendte den 25. juni 2003 en inkassoskrivelse til klageren, hvori advokaten anmodede klageren om at indbetale 34.428 kr., inklusive renter og inkassoomkostninger, til dækning af det på klagerens tinglysningskonto opståede underskud.

Ved brev af 19. august 2003 til klageren henviste realkreditinstitut 1 til tinglysningsaftalens angivelser af, at låneomlægningen skulle gennemføres pr. den 31. marts 2003, samt at klageren ikke ønskede at kurssikre udbetaling og indfrielse. Ligeledes henviste instituttet til det særlige forhold, at skødet først blev sendt retur, når lånesagen var afsluttet, og underskuddet i tinglysningssagen var betalt, og der således ikke var noget udestående.

Realkreditinstitut 2 afgav i november 2003 tilbud til klageren på omlægning af de netop optagne lån til realkreditinstitut 1.

Klageren bad den 16. december 2003 realkreditinstitut 1 om straks at tilsende hende de kvitterede pantebreve vedrørende de indfrieede lån til realkreditinstitut 2, således at de kunne aflyses af tingbogen.

Realkreditinstitut 1 meddelte den 20. januar 2004 realkreditinstitut 2, at forudsætningen for, at der kunne ske indfrielse af de nyoptagne lån til institut 1, var, at der blev deponeret 38.235 kr. i et pengeinstitut, indtil sagen var blevet endelig afgjort i Realkreditankenævnet.

De af realkreditinstitut 2 tilbudte lån blev udbetalt den 30. januar 2004.

Lånet på 1.736.000 kr. til realkreditinstitut 1 blev den 27. januar 2004 indfriet ved opkøb af obligationer til et nominelt beløb på 1.609.859 kr. til kurs 96,85, mens lånet på 900.000 kr. blev paristraksindfriet pr. 30. januar 2004 med et beløb på 877.550 kr. samt et differencerentebeløb på 5.978 kr. for perioden 30. januar 2004 – 31. marts 2004.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 1 i strid med den indgåede aftale havde foretaget udbetaling på et for tidligt tidspunkt og til en gennemsnitskurs over 5 dage, og at institut 1 var erstatningsansvarlig for et af klageren påført tab på 19.791 kr. i anledning af instituttets forsinkelse af låneomlægningen i realkreditinstitut 2. Realkreditinstitut 1 påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af realkreditinstitut 1's informationsblad om kursfastsættelse m.v. fremgik, at der var en ekspeditionstid på 5 dage, fra tilfredsstillende udbetalingsgrundlag blev modtaget, og indtil pengene var til rådighed. Nævnet henviste endvidere til, at forløbet af en udbetaling hos realkreditinstitut 1 er sådan, at udbetalingen bliver igangsat på dag 1 (indleveringsdagen for udbetalingsgrundlaget), kursen bliver fastsat på dag 2 (vilkårsdagen), obligationshandler bliver gennemført på dag 3 og 4 (afviklingsdagen og checkdagen), og afregning sker på dag 5 (valørdagen). Da provenuet af lånene skulle anvendes til indfrielse af lånene til realkreditinstitut 2 pr. 31. marts 2003, var det således nødvendigt at igangsætte udbetalingen som sket.

Nævnet fastslog, at en strakskurs ikke er et udtryk for, hvor hurtigt et lån bliver udbetalt, men at udtrykket bliver anvendt om udbetaling til en aftalt kurs (baseret på spotkursen), hvor der bliver handlet med realkreditinstituttet som modpart (via instituttets egenbeholdning). En gennemsnitskurs er endvidere ikke et 5 dages gennemsnit, men udtrykker, at der ikke bliver handlet til spotkursen, men til gennemsnittet af dagens kurser, som de bliver opgjort af Københavns Fondsbørs kl. 17.00.

Nævnet fandt på det foreliggende grundlag ikke, at realkreditinstitut 1 i forbindelse med låneoptagelsen havde handlet i strid med indgåede aftaler eller i øvrigt havde tilsidesat klagerens interesser.

Nævnet fandt endvidere ikke at kunne kritisere, at realkreditinstitut 1 havde tilbageholdt klagerens skøde og undladt at aflyse de indfrieede lån, før klageren havde deponeret et beløb svarende til underskud m.v. ved låneomlægningen.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstitut 1.

> resuméer af kendelser

20311055

indfrielsesgebyr

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. februar 2004

Klageren optog i august 1997 et lån på 201.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Af lånetilbud af 25. marts 1997 vedrørende det omhandlede lån fremgik det, at lånetilbudet var vedlagt realkreditinstitutets prisoversigt pr. 15. januar 1997. Ifølge denne prisoversigt udgjorde gebyret for indfrielsestilbud 200 kr. pr. lån og for indfrielsesafregning 200 kr. pr. lån. Prisoversigten indeholdt endvidere på bagsiden oplysning om, at realkreditinstituttet forbeholdt sig ret til uden varsel at ændre de anførte satser samt at udvide omfanget af gebyrbelagte ydelser.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det under punktet "Særlige bestemmelser", at debitor når som helst ekstraordinært kunne indfri lånet helt eller delvist, samt at alle beregninger af indfrielsesbeløb, herunder beregning af gebyrer, renter og bidrag, der skulle betales i forbindelse med en indfrielse, ville blive foretaget af realkreditinstituttet med bindende virkning for debitor.

Pantebrevet var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, som 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.

Af realkreditinstitutets vedtægter fra april 1996, som var gældende på tidspunktet for optagelsen af det omhandlede lån, fremgik det, at bestyrelsen i et særligt regulativ fastsatte de til enhver tid gældende regler og vilkår for blandt andet indfrielse, omfanget og arten af provisioner, bidrag, gebyrer, morarente takster, afgifter og lignende.

Af realkreditinstitutets udlånsregulativ pr. 12. november 1996 fremgik det, at størrelsen af stiftelsesprovision, bidrag, morarente og gebyrer blev fastsat af bestyrelsen, samt at de aktuelle fastsatte takster fremgik af instituttets prisblad, der var en del af regulativet.

Realkreditinstitutets gældende vedtægter og udlånsregulativ indeholder tilsvarende bestemmelser om fastsættelse af gebyrer. Af realkreditinstitutets prisliste pr. 1. oktober 2003 fremgik det, at der for indfrielsestilbud blev beregnet et gebyr på 200 kr. og for indfrielsesafregning et gebyr på 750 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 1. oktober 2003 en bekræftelse til klageren på opsigelse af det indestående lån pr. 1. januar 2004. Af opsigelsesbekræftelsen fremgik det, at der blev beregnet et gebyr for indfrielsesafregning på 750 kr.

Klageren henvendte sig efterfølgende til realkreditinstituttet, idet hun oplyste, at hun havde gennemlæst al tekst i det oprindelige pantebrev og ikke kunne se, at det fremgik af betingelserne, at hun skulle erlægge et gebyr i forbindelse med en eventuel indfrielse.

Realkreditinstituttet besvarede den 7. november 2003 klagerens henvendelse. Realkreditinstituttet henviste til, at hjemlen til at beregne gebyrer fulgte af pantebrevet, hvorefter debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter. I henhold til vedtægterne havde bestyrelsen udarbejdet et udlånsregulativ, hvori der blandt andet var hjemmel for instituttet til at beregne

gebyrer for serviceydelser. De aktuelt fastsatte takster fremgik af realkreditinstituttets prisblad, som instituttet vedlagde et eksemplar af.

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 blev 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 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 ved låneforholdets begyndelse var 200 kr., og at gebyret den 1. februar 2001 blev 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 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. Denne vurdering var efter flertallets opfattelse gældende, uanset at den overvejende del af realkreditbranchen på daværende tidspunkt opkrævede et indfrielsesgebyr på 750 kr.

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.

> resuméer af kendelser

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 2. marts 2004 Nævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

20311056

låneomlægning tidspunkt for udbetaling af nyt lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 8. september 2004

Klageren havde i sin ejendom et lån på oprindelig 2.173.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Den 5. februar 2003 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren på et 30-årigt tilpasningslån F3 på 2.536.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at det indestående lån tidligere var opsagt pr. 1. april 2003, og at dette lån i beregningerne var forudsat paristraksindfriet pr. 6. februar 2003. Det fremgik endvidere, at der skulle betales ydelse på det indestående lån frem til indfrielsestidspunktet. Af budgettet i lånetilbudet fremgik det, at der efter afholdelse af stiftelses- og indfrielsesomkostninger ville være et anslået beløb til udbetaling på 400.401 kr.

Klageren underskrev den 18. februar 2003 en tinglysningsaftale, hvorefter realkreditinstituttet skulle forestå tinglysningen og udbetalingen af det nye lån samt indfrielsen af det indestående lån.

Parterne fremlagde i klagesagen hver sin kopi af tinglysningsaftalen. Af begge de fremlagte kopier var det med håndskrift under udbetalingsinstrukserne anført, at lånet skulle udbetales "ca. 30/3-03 uden kurssikring nu". På den af realkreditinstituttet fremlagte kopi var det endvidere med håndskrift anført, at ca. 225.000 kr. af låneprovenuet skulle overføres til klagerens søns køb af en nærmere angiven ejendom, og at restbeløbet skulle overføres til klagerens pengeinstitut.

Den 1. marts 2003 modtog klageren oversigt fra BetalingsService, hvoraf det fremgik, at terminsydelsen for perioden 1. januar – 31. marts 2003 på det lån, der skulle indfries, ville blive trukket den 31. marts 2003, og at lånet herefter havde en obligationsrestgæld på 2.099.246 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 27. marts 2003 udbetalingsafregning på tilpasningslånet F3 til klageren. Af afregningen fremgik det, at der efter udbetaling af det nye lån og indfrielse af det gamle lån samt afholdelse af stiftelsesomkostninger var et provenu på 432.028 kr., som ville blive overført til klagerens afregningskonto i realkreditinstituttet. Det fremgik endvidere, at tilpasningslånet ville blive forrentet fra den 27. marts 2003, og at første terminsydelse dækkede perioden 27. marts til 30. juni 2003.

Realkreditinstituttet fremsendte den 28. marts 2003 en udskrift af afregningskontoen til klageren.

Den 9. april 2004 fremsendte instituttet en indfrielseskvittering til klageren, hvoraf det fremgik, at det gamle lån var indfriet pr. 1. april 2003 med 2.099.246 kr., og at der var betalt indfrielsesgebyr med 500 kr.

Realkreditinstituttets lokale kontor korrigerede den 6. maj udbetalingsdatoen fra den 27. til den 28. marts og fremsendte et beløb på 3.514 kr. til klageren som kompensation for rentetab efter skat frem til lånets første refinansiering den 31. december 2005.03.04

Klageren fik den 1. juni 2003 en oversigt fra BetalingsService, hvoraf det fremgik, at terminsydelsen for det nye lån for perioden 27. marts – 30. juni 2003 ville blive trukket på klagerens konto den 30. juni 2003.

Som opfølgning på mundtlige drøftelser rettede klageren den 23. juni 2003 skriftlig henvendelse til realkreditinstituttets lokale kontor. Klageren anførte, at de aftalte datoer for låneomlægningen ikke havde været overholdt, og at det havde påført ham nogle ekstra udgifter, som han ikke mente var rimelige. Klageren henviste til, at det nye lån først skulle have været udbetalt den 31. marts eller den 1. april 2003 til kursen mandag d. 31. marts 2003, og at det i forhold til det faktiske udbetalings tidspunkt den 27. marts havde ført til en kursdifference på 0,4682 pct., som således ikke var dækket ind af den renterefusion, som realkreditinstituttet havde ydet for en ændring af udbetalingsdagen fra den 27. til den 28. marts. Derudover gjorde klageren ophævelser over, at han havde fået en terminsopkrævning på det nye lån for perioden 27. marts til 30. juni 2003, idet det indebar, at klageren kom til at betale for to lån i perioden 27. marts – 31. marts, eftersom han havde betalt terminsydelse på det gamle lån frem til den 31. marts 2003.

Realkreditinstituttet besvarede den 8. juli 2003 klagerens henvendelse. Realkreditinstituttet henviste til, at det havde været nødvendigt at udbetale lånet den 28. marts 2003, idet en del af pengene fra låneomlægningen skulle deponeres senest den 1. april i forbindelse med klagerens søns køb af en ejendom. Tabet som følge af, at lånet fejlagtigt var blevet udbetalt den 27. marts 2003, havde instituttet allerede refunderet, og realkreditinstituttet afviste derfor at yde yderligere kompensation i den forbindelse. Med hensyn til opkrævning af terminsydelse for det nye lån erkendte realkreditinstituttet, at klageren havde betalt ydelse i 4 dage for meget, og vedlagde derfor en check på den for meget betalte ydelse på 1.592 kr.

Klageren fastholdt den 22. juli 2003 over for indklagedes lokale kontor, at det nye lån skulle have været udbetalt den 1. april 2003, og afviste, at det var aftalt, at deponeringen i sønnens ejendomshandel skulle påvirke tidspunktet for udbetalingen af klagerens lån.

Realkreditinstituttet meddelte den 5. august 2003 klageren, at instituttet betragtede sagen for afsluttet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at

> resuméer af kendelser

hans tilpasningslån skulle være udbetalt den 31. marts eller den 1. april 2003, og at realkreditinstituttet derfor skulle yde ham yderligere erstatning for den for tidligt skete udbetaling. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at det af realkreditinstituttet anførte om deponeering af en del af låneprovenuet havde berettiget instituttet til uden aftale med klageren at udbetale lånet den 27. marts 2003 og dermed fravige aftalen i tinglysningsaftalen om lånets udbetaling.

Klageren havde opsagt det gamle lån til pariindfrielse pr. 1. april 2003. Et opsagt lån løber til udgangen af terminsperioden, her 31. marts 2003, og der skal betales terminsydelse på det opsagte lån frem til denne dato. Alternativt kan der foretages en paristraksindfrielse, som indebærer betaling af terminsydelse frem til indfrielsesdagen og differencerente i tiden herefter og frem til udgangen af perioden. Hvis det gamle lån var indfriet den 28. marts, og der kun var beregnet terminsydelse frem til dette tidspunkt – som realkreditinstituttet havde anført – skulle der således have været betalt differencerente for 3 dage frem til den 31. marts, hvilket efter det fremlagte materiale ikke var tilfældet. Nævnet lagde derfor til grund, at der var betalt terminsydelse på det gamle lån frem til 31. marts.

Efter sædvanlig praksis vil indfrielsesbeløbet ved en pariindfrielse følge sidste rettidige betalingsdag for terminsydelser, således at det skal være indbetalt på den sidste dag i terminsmåned, som ikke er en lørdag, søn- eller helligdag, det ville i dette tilfælde sige den 31. marts. Nævnet fandt, at aftalen i tinglysningsaftalen ”udbetales ca. 30/3-03” i overensstemmelse hermed måtte fortolkes således, at realkreditinstituttet så vidt muligt var forpligtet til at udbetale provenuet den 31. marts 2003. Det fremgik af låneafregningen af torsdag den 27. marts 2003, at det var de officielle kurser ”Alle handler” fra onsdag den 26. marts, som var lagt til grund. Det havde således ved en forskydning af proceduren været muligt for instituttet at foretage kursfastsættelse fredag den 28. marts med udbetaling af provenuet mandag den 31. marts.

Nævnet fandt som følge heraf, at realkreditinstituttet var pligtig at anerkende, at klagerens tilpasningslån skulle have været udbetalt mandag den 31. marts 2003, og at klageren havde krav på yderligere erstatning for den for tidligt skete udbetaling.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttet havde refunderet klageren terminsydelse for 4 dage, dog efter indregning af skatteværdien af rentefradraget. Efter Nævnets opfattelse var klagerens fradragssforhold et anliggende mellem ham og skattevæsenet, og instituttet havde ikke i forbindelse med refusionen været berettiget til at tilbagebetale terminsydelsen for den nævnte periode under hensyntagen til rentefradraget. Klageren havde derfor krav på udbetaling af den fulde terminsydelse, hvorefter realkreditinstituttet i sin indberetning til skattevæsenet måtte tage hensyn hertil.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet tilpligtet at stille klageren, som om tilpasningslånet på 2.536.000 kr. var udbetalt mandag den 31. marts 2003 (til kursen den 28. marts 2003), og til at foretage tidligere og fremtidige refusioner af terminsydelser med de fulde beløb med tilsvarende korrektion af indberetningerne til skattemyndighederne.

20401003

**gældsovertagelse
renteindberetning**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. juni 2004

Ved købsaftale af 30. juli 2001 solgte klageren sin daværende ejendom med overtagelsesdag den 1. oktober 2001. I henhold til købsaftalen skulle handlen blandt andet finansieres ved optagelse af et kontantlån på 1.080.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Af købsaftalen fremgik det endvidere, at der på ejendommen var forskellige bygningsarbejder, som enten var i gang eller skulle igangsættes, herunder nogle sætningsskader. Vedrørende udbedring af sætningsskaderne var der indhentet et skriftligt tilbud på ca. 60.000 kr. + moms. Klageren forpligtede sig som sælger til at lade sætningsskaderne udbedre eller lade beløbet på 60.000 kr. + moms indsætte på en spærret konto i købernes navne til brug for betaling af regningen, når arbejdet var udført.

Realkreditinstituttet fremsendte den 8. august 2001 et lånetilbud til den ved handlen medvirkende ejendomsmægler. Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt 6 pct. obligationslån på 1.129.000 kr. I lånetilbudet var der taget forbehold for byggearbejdernes færdiggørelse og den endelige værdiansættelse af ejendommen. Det fremgik endvidere, at der skulle tilbageholdes kontant 100.000 kr., indtil byggearbejderne var fuldført og godkendt af instituttet. Ifølge lånetilbudet var køberne godkendt som nye debitorer, idet det dog var forudsat, at der før udbetaling af lånet skulle indsendes gældsovertagelseserklæring. Det var i lånetilbudet oplyst, at realkreditinstituttet ville notere en betinget gældsovertagelse, indtil instituttet havde godkendt det tinglyste skøde eller anden tinglyst adkomst uden retsanmærkninger, og at instituttet herefter ville bevilge den endelige gældsovertagelse, medmindre der var restancer på forfaldne terminsydelser fra klagerens ejerperiode.

Køberne af ejendommen underskrev den 10. august 2001 en gældsovertagelseserklæring til realkreditinstituttet.

Skøde vedrørende handlen blev underskrevet af handelsparterne den 12. august 2001. Skødet blev tinglyst den 14. august 2001 med retsanmærkninger, som blev slettet den 21. august 2001. Skødet indeholdt tilsvarende oplysninger om ejendommens byggetekniske stand, de igangværende byggearbejder m.v.

Den 13. oktober 2001 fremsendte realkreditinstituttet meddelelse om betinget gældsovertagelse til klageren, som var gældende frem til den 1. januar 2002. Ifølge meddelelsen var det en forudsætning for købernes endelige overtagelse af lånet, dels at der forelå endeligt tinglyst skøde uden retsanmærkninger, dels at særlige betingelser i forbindelse med udbetaling af lån eller frigivelse af garanti var opfyldt, og dels at der ikke var forfaldne terminsydelser og gebyrer på tidspunktet for bevillingen af endelig gældsovertagelse. Det fremgik endvidere, at klageren fortsat hæftede og først ville blive frigjort for gældsforpligtelsen, når realkreditinstituttet havde registreret den endelige overtagelse til køberne – også selv om realkreditinstituttet opkrævede terminsydelserne hos køberne.

Realkreditinstituttet meddelte den 18. december 2001 klageren, at instituttet havde opkrævet terminsydelserne for januar 2002 hos køberne af ejendommen. Realkreditinstituttet henledte samtidig klagerens opmærksomhed på, at alle betingelserne for den endelige gældsovertagelse endnu ikke var opfyldt, og at klageren derfor fortsat hæftede for lånet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. januar 2002 årsopgørelse til klageren for 2001, hvoraf det fremgik, at der under hendes CPR-nummer var foretaget indberetning til skattemyndighederne af rente m.v. med i alt 18.367 kr.

> resuméer af kendelser

Den 22. februar 2002 fremsendte realkreditinstituttet erindringsbrev til klageren vedrørende gældsovertagelsessagen, hvoraf det fremgik, at der fortsat manglede både endeligt tinglyst skøde og opfyldelse af særlige betingelser i forbindelse med udbetaling af lån eller frigivelse af garanti.

Den 16. april, den 29. maj, den 4. juni og den 11. oktober 2002 fremsendte realkreditinstituttet erindringsbreve til klageren vedrørende gældsovertagelsessagen, hvoraf det fremgik, at der fortsat manglede opfyldelse af særlige betingelser i forbindelse med udbetaling af lån eller frigivelse af garanti.

Den 14. januar 2003 fremsendte realkreditinstituttet årsopgørelse for 2002 til klageren, hvoraf det fremgik at der var foretaget indberetning til skattemyndighederne under hendes CPR-nummer af rente m.v. med i alt 73.008 kr.

Den 7. marts 2003 meddelte realkreditinstituttet klageren, at terminsydelsen fra marts termin 2003 på 7.250 kr. var blevet opkrævet hos køberne af ejendommen, og gjorde ved samme lejlighed opmærksom på, at alle betingelserne for den endelige gældsovertagelse endnu ikke var opfyldt, og at klageren indtil betingelserne var opfyldt, og instituttet havde registreret endelig gældsovertagelse, fortsat hæftede for lånet i ejendommen.

Realkreditinstituttet orienterede den 18. marts 2003 klageren om, at terminsbetalingen, som var opkrævet hos den nye ejer med forfaldsdag den 11. februar 2003, ikke var modtaget til tiden, hvorfor der påløb morarenter og et rykkergebyr, som instituttet ville opkræve sammen med næste terminsydelse. Samtidig gjorde realkreditinstituttet opmærksom på, at klageren fortsat hæftede for lånet, indtil instituttet havde registreret endelig gældsovertagelse. Realkreditinstituttet opfordrede klageren til omgående at kontakte instituttet, hvis der var tale om en fejl opstået i forbindelse med ejerskiftet.

Køberne af ejendommen videresolgte pr. 1. april 2003 ejendommen og indfrie i den forbindelse lånet på 1.129.000 kr. til realkreditinstituttet, som den 8. april 2003 fremsendte indfrielseskvittering til køberne, i hvilken klageren var anført som "Kunde".

Den 10. april 2003 bad realkreditinstituttet det pengeinstitut, som administrerede depotet på de 100.000 kr., om at returnere beløbet til realkreditinstituttet, idet vilkårene for depotet fortsat ikke var opfyldt, og idet ejendommen var blevet ejerskiftet.

Skattemyndighederne fremsendte den 12. november 2003 forslag til klageren om ændret skatteansættelse for henholdsvis 2001 og 2002. I henhold hertil skulle indkomsten for disse år forhøjes med de rentefradrag, der var indberettet fra realkreditinstituttets side. Som begrundelse for ændringen af indkomstopgørelsen anførte skattemyndighederne, at realkreditinstituttet havde oplyst, at der fejlagtigt var indberettet renter for klageren, som vedrørte købernes ejerperiode.

Realkreditinstituttet fremsendte den 11. januar 2004 årsopgørelse for 2003 til klageren, hvoraf det fremgik, at der under hendes CPR-nummer var foretaget indberetning til skattemyndighederne af rente m.m. med i alt 19.033 kr. Af noter til årsopgørelsen fremgik det, at ejendommen havde skiftet ejer i 2003, og at instituttet for lån, der var overtaget af køberen, havde fordelt renter og bidrag mellem

køberen og sælgeren med overtagelsesdagen som skæringsdato.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var forpligtet til at holde hende skadesløs for virkningerne af den fejlagtige skatteindberetning. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af sagen fremgik, at realkreditinstituttet løbende havde gjort det klart for klageren, at instituttet fortsat betragtede hende som debitor for lånet, fordi betingelserne for gældsovertagelsen efter instituttets opfattelse ikke var opfyldt. Realkreditinstituttet havde i konsekvens af denne opfattelse til skattevæsenet indberettet rentefradrag i hendes navn for perioden 1. oktober 2001 til 14. april 2003, selv om ejendommen i det tidsrum ikke var ejet af klageren.

Nævnet fandt, at klageren under de nævnte omstændigheder burde have reageret, da hun – der havde solgt ejendommen og ikke betalte terminsydelserne på lånet – ikke kunne forvente at have krav på rentefradrag for lånet og derfor burde have gjort bemærkninger til skattevæsenet om rentefradraget eller have søgt rådgivning om, hvordan hun i den foreliggende situation skulle forholde sig. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Et mindretal i Nævnet ønskede i tilslutning hertil at bemærke, at realkreditinstituttet ikke var uden skyld i det skete. Mindretallet fandt, at betingelserne for gældsovertagelse ifølge lånetilbudet var opfyldt allerede ved fremsendelsen af skødet og gældsovertagelseserklæringen, og at instituttet derfor på det tidspunkt burde have bevilget gældsovertagelsen og ophørt med renteindberetningen i klagerens navn. Efter mindretallets opfattelse ville det være rimeligt, at realkreditinstituttet tilbød at yde eller formidle et lån til klageren til finansiering af skattegælden.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

20402008

**fastsættelse af terminsydelser
rykkergebyr og morarente ved
for sen betaling.**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. oktober 2004

Et pengeinstitut, som er koncernforbundet med realkreditinstitut 1, udarbejdede den 19. september 2003 en boligøkonomiberegning til klagerne i forbindelse med deres forestående køb af en ejerlejlighed.

Klagernes advokat meddelte den 25. september 2003 den medvirkende ejendomsmægler, at finansieringen af lejligheden skulle ske gennem det indklagede realkreditinstitut 2.

Efter det oplyste blev der den 26. september 2003 afholdt et møde mellem klagerne og realkreditinstitut 2, hvorunder der blev udfærdiget et lånetilbud samt indgået tinglysnings- og fastkursaftaler.

Af lånetilbudet, som var baseret på den samtidig indgåede fastkursaftale, fremgår blandt andet følgende:

”...Lånet kan tidligst udbetales den 1. oktober 2003. Hvis der af lånetilbudet fremgår andre datoer, er dette alene af tekniske beregningsmæssige grunde.

> resumé af kendelser

Låntype	Løbetid i år	Det lånte beløb (hovedstol) i kr.	Rentepct. pr. år	1. års ydelse pr. måned i kr. før skat ¹⁾
Tilpasningslån F1-Kontantlån	30	1.418.000	2,6204	3.318

¹⁾Ydelsen er udregnet som et gennemsnit af terminsbetalingerne indtil 1. oktober 2004...

Forudsætninger for beregningerne

Beregningerne forudsætter, at lånet udbetales den 1. oktober 2003.

Det er aftalt, at der ikke skal betales afdrag i perioden 01.10.2003 til 30.09.2013.

Kontantrenten for Tilpasningslån er kun beregnet indtil lånets første refinansiering. Beregning af øvrige nøgletal forudsætter uændret renteniveau på obligationerne i hele lånets løbetid...

Hele lånets kontantrestgæld refinansieres hvert år pr. 31. december. Refinansieringstidspunktet kan dog ændres, jf. pantebrevets bestemmelser herom. Refinansieringen sker til gældende kurser og vil medføre en ændring af lånets rente og obligationsrestgæld. ... (Indklagede) ... fremsender forud for hvert refinansieringstidspunkt en meddelelse til debitor. Hvis lånet – eventuel efter en forlængelse af udbetalingsfristen – udbetales i december måned, sker første refinansiering pr. 31. december året efter udbetalingsåret...”

Lånetilbudet var vedlagt Standardiseret Europæisk Informationsblad, som blandt andet indeholdt en beskrivelse af tilpasningslån, herunder at renten kun var beregnet frem til første refinansiering. Herudover indeholdt informationsbladet følgende oplysninger om terminsydelser:

”14. Forklarende tabel over terminer

Termin	Rente og bidrag i kr.	Afdrag i kr.	Ydelse i kr. før skat	Ydelse i kr. efter skat	Kontantrest- gæld i kr.
11.11.2003	7.436	0	7.436	4.983	1.418.000
11.12.2003	3.722	0	3.722	2.494	1.418.000
2004	38.267	0	38.267	25.647	1.418.000...”

Af tinglysnings- og fastkursaftalen fremgik det, at realkreditinstitut 2 skulle forestå tinglysningen af det nye lån, og at der var indgået fastkursaftale, hvorefter lånet skulle udbetales den 1. oktober 2003 til kurs 99,85. Endvidere fremgik det af aftalen, at klageren var gjort bekendt med de fremtidige terminsydelser brutto og netto efter omlægningen, herunder at der kunne ske en stigning i forhold til terminsydelserne på det/de eksisterende lån.

Af bekræftelsen af fastkursaftalen, som ligeledes blev udarbejdet den 26. september 2003 og underskrevet af klagerne, fremgik det, at der den 30. november 2003 skulle betales en terminsydelse på 7.435,50 (for 61 dage) og den 31. december 2003 en terminsydelse på 3.721,74 kr. (for 31 dage).

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 30. september 2003 en udbetalingsmeddelelse til klagerne, som indeholdt følgende ydelsesoplysninger:

...

Låntype	Løbetid i år	Det lånet beløb (hovedstol) i kr.	Rente procent pr. år	1. års ydelse pr. måned i kr. ^{a)} før skat
Tilpasningslån F1	30	1.418.000	2,6204	3.231,86

^{a)}Ydelsen er beregnet som et gennemsnit, hvor ydelser efter første refinansiering er anslåede...

Afdragsforløb

Termin	Rente og bidrag i kr.	Afdrag i kr.	Ydelse før skat i kr.	Ydelse efter skat i kr.	Kontantrest- gæld i kr.
11.11.2003	7.435,50	0,00	7.435,50	4.981,78	1.418.000,00
11.12.2003	3.721,74	0,00	3.721,74	2.493,57	1.418.000,00
Refinansiering					
11.01.2004	3.171,33	0,00	3.171,33	2.124,80	1.418.000,00
11.02.2004	3.174,37	0,00	3.174,37	2.126,83	1.418.000,00
...					

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 18. december 2003 meddelelse til klagerne om lånets refinansiering. Heri var de fremtidige ydelser anført på følgende måde:

"...Tilpasningslånet er rentetilpasset pr. 31. december 2003 og vi fremsender nye oplysninger om lånet gældende fra den 1. januar 2004 og frem til næste rentetilpasning.

Låntype	Restløbetid i år	Oprindelig kontant- hovedstol i kr.	Rentetilpasset beløb i kr.	Kontantrente i % pr. år	1. års ydelse pr. md. i kr. før skat ^{a)}
Tilpasningslån F1 – Kontantlån	29	1.418.000	1.418.000	2,6818	3.772

^{a)}Ydelsen er beregnet som et gennemsnit af lånets ydelser 1. år efter rentetilpasningen...

Lånets betalinger...

Termin	Rente og bidrag i kr.	Afdrag i kr.	Ydelse i kr. før skat	Ydelse i kr. efter skat	Kontantrest- gæld i kr.
11.01.2004	3.751	0,00	3.751	2.513	1.418.000,00
11.02.2004	3.754	0,00	3.754	2.515	1.418.000,00
11.03.2004	3.758	0,00	3.758	2.518	1.418.000,00...

Klagerne henvendte sig den 25. december 2003 til realkreditinstitut 2, idet de mente, at der måtte være sket en fejl i refinansieringsmeddelelsen, idet terminsydelsen efter refinansiering var anført med 3.772 på forsiden og 3.751 i ydelsesoversigten. Klagerne henviste til, at der i henhold til lånetilbudet skulle være sket refinansiering til en ydelse på 3.171 kr. Klagerne bad realkreditinstitut 2 om at se på den tidligere tilbudsgivning og rette fejlen.

Realkreditinstitut 2 afviste den 28. januar 2004 over for klagerne, at der var sket en fejl i angivelsen af ydelsen efter refinansiering. Instituttet forklarede, at ydelsen i lånetilbudet var baseret på en skønnet rente ved refinansiering, som var en lidt lavere rente end den, der blev refinansieret til, og at terminsydelserne derfor var blevet lidt højere. Realkreditinstitut 2 henviste i øvrigt til, at klagerne havde modtaget en grundig rådgivning om tilpasningslån, og at klagerne ud fra forskellige beregninger selv havde valgt refinansieringsprofilen.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at den i lånetilbudet anførte ydelse for 2004 skulle fastholdes. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

> resuméer af kendelser

Nævnet bemærkede, at der til en låntype som tilpasningslån, hvor hele restgælden refinansieres på forud fastsatte tidspunkter med virkning for rente og ydelse, er behov for klar og forståelig vejledning af låntagerne om, at angivelser i lånetilbud af den månedlige ydelse i lånets første år ikke uden videre er identisk med den faktisk opkrævede ydelse, men at ydelsen som i det foreliggende lånetilbud er udtryk for et gennemsnit af dels de faktiske ydelser frem til refinansieringstidspunktet og dels de ydelser, der kan beregnes for tiden herefter på basis af de kurser, som realkreditinstituttet forventer at refinansiere til.

Nævnet fandt, at klagesagen illustrerede, at en vejledning om fastsættelse af ydelserne kunne udformes mere hensigtsmæssigt end gennem blandt andet de fodnoter, der var knyttet til lånetilbudet og udbetalingsmeddelelsen.

Nævnet fandt ved afgørelsen af sagen at måtte lægge til grund, at klagerne samme dag, som de modtog lånetilbudet, underskrev en fastkursaftale, hvoraf det fremgik, at terminsydelsen for perioden 1. december 2003 til 31. december 2003 udgjorde 3.721,74 kr. Det fremgik ligeledes af realkreditinstitut 2's udbetalingsskrivelse af 30. september 2003 under afdragsforløb, at den månedlige ydelse frem til refinansieringen udgør 3.721,74 kr. Under forudsætninger for beregningerne havde realkreditinstitut 2 yderligere anført, at hele lånets kontantrestgæld ville blive refinansieret hvert år pr. 31. december, og at refinansieringen ville ske til gældende kurser og ville medføre en ændring af lånets rente og obligationsrestgæld. Klagerne havde således haft information om ydelserne for 2003 og havde ikke fået løfte om præcise ydelser for 2004, men alene oplysninger baseret på realkreditinstitut 2's skøn over refinansieringsresultatet.

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstitut 2.

20402010

**gældsovertagelse
personlig fordring
forældelse
passivitet**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 1. december 2004

Klageren ejede sammen med sin daværende ægtefælle en ejendom, hvori der indestod fire realkreditlån. Heraf var de tre ydet af det indklagede realkreditinstitut 1.

Klageren og hendes daværende ægtefælle blev den 20. april 1989 skilt, og der blev i den forbindelse foretaget bodeling, hvorefter den tidligere ægtefælle overtog ejendommen som eneejer for restgælden på de i ejendommen indestående lån.

Der blev den 10. august 1990 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstitut 1 som rekvirent. På tvangsauktionen var realkreditinstitut 1's fordring inklusive foranstående lån opgjort til i alt 801.014 kr. Heraf udgjorde restancer m.v. i kolonne 3 på realkreditinstitut 1's lån i alt 85.185 kr.

Klageren og hendes tidligere ægtefælle var indkaldt til tvangsauktionen.

Realkreditinstitut 2 blev højestbydende på tvangsauktionen med et bud på 348.000 kr., hvorved der ikke blev fuld dækning for realkreditinstitut 1's fordring.

Realkreditinstitut 1 gjorde den 25. september 2000 en personlig fordring på 452.965 kr. gældende mod såvel klageren som hendes tidligere ægtefælle. Til beløbet skulle lægges rente med 12 pct. p.a. Henvendelsen til klageren var vedlagt en skylderklæring på det krævede beløb.

Klagerens advokat afviste den 12. juli 2001 realkreditinstitut 1' krav under henvisning til, at der var indtrådt passivitet ved, at kravet først var blevet rejst 10 år efter tvangsauktionen. Klagerens advokat henviste i øvrigt til, at klageren var blevet skilt, og at hendes tidligere ægtefælle i henhold til bodelingen havde overtaget gælden i ejendommen. Klageren havde derfor været i god tro vedrørende gældsforpligtelserne, idet hun havde lagt til grund, at den tidligere ægtefælle havde påtaget sig gælden over for realkreditinstitut 1. Endelig bad klagerens advokat om materiale, der viste, hvad realkreditinstitut 1 havde gjort i forhold til klagerens tidligere ægtefælle med henblik på inddrivelse.

Realkreditinstitut 1 afviste den 18. juli 2000 over for klagerens advokat, at der kunne være indtrådt passivitet, idet personlige fordringer er omfattet af den 20-årige forældelsesregel. Realkreditinstitut 1 henviste endvidere til, at bodelingsoverenskomsten ikke havde været forelagt instituttet, og at der ikke var anmodet om gældsovertagelse. Realkreditinstitut 1 fastholdt derfor sit krav.

Klageren fik den 3. januar 2003 meddelelse om, at realkreditinstitut 1 efter behandling af sagen havde besluttet at udsætte klagerens betaling af gælden, og at hun ville blive kontaktet igen på et senere tidspunkt, samt at realkreditinstitut 1 fortsat beregnede renter af det skyldige beløb.

Klageren indbragte den 30. januar 2004 sagen for Forbrugerstyrelsen, som den 18. februar 2004 oversendte sagen til Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at realkreditinstitut 1 ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod hende. Realkreditinstitut 1 påstod frifindelse.

Realkreditinstitut 1 fremlagde i sagen en kontospecifikation, der viste, at instituttets endelige tab efter tvangsauktionen udgjorde 461.537 kr.

Nævnet fastslog, at bodelingsaftalen mellem klageren og hendes ægtefælle om fordelingen af gælden ingen retsvirkning havde for realkreditinstitut 1.

Der var ifølge Nævnet ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstitut 1 havde bevilget klageren gældsovertagelse eller var anmodet om at bevilge gældsovertagelse, ligesom der ikke var grundlag for at antage, at realkreditinstitut 1 havde haft kendskab til ejerskiftet. Klageren var derfor ikke frigjort for sin personlige hæftelse for de lån i ejendommen, der indestod på tvangsauktionstidspunktet.

Ifølge udskrift af 10. august 1990 af auktionsbogen var klageren og hendes tidligere ægtefælle som ejere af ejendommen blevet indkaldt til tvangsauktionen. Klageren havde således haft kendskab til tvangsauktionen og havde haft mulighed for at varetage sine interesser.

Selv om realkreditinstitut 1 først gjorde et krav gældende mod klageren ca. 10 år efter tvangsauktionen, var der ikke efter det i øvrigt oplyste grundlag for at antage, at realkreditinstitut 1 ved passivitet havde fortabt retten til at gøre en personlig fordring gældende mod klageren. Den manglende indberetning af gælden til skattemyndighederne forud for år 2000 kunne ikke føre til et andet resultat.

Realkreditinstitut 1 kunne derfor kræve tabet som følge af den manglende fyldest-

> resuméer af kendelser

gørelse på tvangsauktionen erstattet hos klageren, medmindre nogen del af realkreditinstitut 1's krav kunne anses for forældet. Ingen del af realkreditinstitut 1's fordring i kolonne 1 på 452.965 kr. blev dækket på tvangsauktionen. I dette beløb indgik blandt andet uforfaldne renter i kolonne 2 samt renter, bidrag, morarenter m.v. i kolonne 3, hvilke beløb på tidspunktet for klagesagens indbringelse var forældet efter den 5-årige forældelsesregel i forældelsesloven af 1908. Nævnet frifandt på baggrund af det anførte realkreditinstitut 1, dog således at instituttet skulle nedsætte sit krav mod klageren i henhold til den personlige hæftelse med de på tvangsauktionen opgjorte uforfaldne renter i kolonne 2 samt renter, bidrag, morarenter m.v. i kolonne 3.

20406018

**rådgiveransvar
tilbagerykning af
ejerpantebrev.**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 1. december 2004

Klageren havde i sin ejendom to lån på oprindelig 408.000 kr. og 200.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut samt et ejerpantebrev på 65.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 15. marts 2004 et lånetilbud til klageren på omlægning af de to indestående realkreditlån til et 5 pct. obligationslån på 621.000 kr. med delvis afdragsfrihed. Af lånetilbudet fremgik det, at ejerpantebrevet skulle respektere det nye lån eller aflyses af tingbogen. Yderligere fremgik det under punktet "Omkostninger ved optagelse af lån", at der var et anslået gebyr for rykning af efterstående lån på 2.150 kr.

Klageren underskrev den 19. marts 2004 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, i henhold til hvilken instituttet skulle forestå låneomlægningen. I aftalen var det forudsat, at ejerpantebrevet på 65.000 kr. skulle rykke for det nye lån.

Realkreditinstituttet anmodede den 26. marts 2004 klagerens pengeinstitut om at give rykningstilladelse vedrørende ejerpantebrevet.

Klagerens pengeinstitut meddelte den 21. april 2004 realkreditinstituttet, at pengeinstituttet var indstillet på at forsyne pantebrevet med en rykningspåtegning, samt at ekspeditionsgebyret ville udgøre 750 kr.

Klageren henvendte sig den 28. maj 2004 til realkreditinstituttet, idet hun mente, at hun uretmæssigt havde betalt gebyr for rykning af ejerpantebrevet. Klageren henviste i den forbindelse til, at hun havde gjort opmærksom på, at lånet bag ejerpantebrevet for længst var ude af verden, og at ejerpantebrevet derfor ikke skulle rykke.

Realkreditinstituttet afviste ved brev af den 3. juni 2004 til klageren at have begået fejl. Instituttet henviste til, at klageren to gange i lånetilbudet var blevet gjort opmærksom på, at ejerpantebrevet enten skulle rykke eller aflyses, og at klageren i tinglysningsaftalen havde skrevet under på, at ejerpantebrevet skulle rykke. Realkreditinstituttet gjorde samtidig opmærksom på, at instituttet ikke havde haft mulighed for at se, om der var bagvedliggende gæld, og at det derfor havde været op til klageren selv, hvad der skulle ske med ejerpantebrevet. Denne stillingtagen havde klageren foretaget i tinglysningsaftalen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at klageren uretmæssigt havde betalt 2.150 kr. i rykningsgebyr og tinglysningsafgift. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at det måtte anses for en del af realkreditinstituttets rådgivningsopgaver i forbindelse med et personligt møde om låneomlægning tillige at drøfte med låntager, hvorledes der skulle forholdes med efterstående prioriteter, herunder et ejerpantebrev.

Efter klagerens oplysninger havde hun mundtligt tilkendegivet, at ejerpantebrevet ikke skulle rykke, men aflyses. Nævnet fandt det – mod instituttets benægtelse - ikke bevist, at klageren var fremkommet med en sådan tilkendegivelse. Det fremgik tværtimod af tinglysningsaftalen, som klageren havde underskrevet, at ejerpantebrevet skulle rykke for det nye lån. Nævnet fandt herefter ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende over for klageren ved at lade ejerpantebrevet rykke som sket, og frifandt derfor realkreditinstituttet.

20406019

kurssikring ekspeditionstid

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den. 1. december 2004

Klagerne modtog i foråret 2003 et lånebevis fra det indklagede realkreditinstitut, hvoraf det fremgik, at realkreditinstituttet tilbød klagerne at finansiere 80 pct. af deres køb af en ny ejerbolig inden for en kontantpris, der svarede til en samlet årlig bruttoydelse på indtil 250.000 kr. Det fremgik endvidere, at lånebeviset skulle afleveres til realkreditinstituttet via en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet, når klagerne havde fundet den ønskede ejendom.

Der blev den 5. marts 2003 indgået aftale om klagernes køb af en ejendom med overtagelsesdag den 1. maj 2003. Købesummen var aftalt til en kontantpris på 2.150.000 kr. eller en finansieret pris på 2.174.061 kr. I henhold til købsaftalen bar klagerne som købere den fulde finansielle risiko i forhold til de kurser og den finansiering, der var anvendt ved udarbejdelse af købsaftalen. Købsaftalen indeholdt endvidere bestemmelser om klagernes ret til omvalg af finansiering ved at stille sælgerne økonomisk uændret.

Klagernes advokat meddelte den 10. marts 2003 den ved handlen medvirkende ejendomsmægler, at klagerne ønskede at gennemføre købet som en kontanthandel, men at handlen var betinget af, at klagerne kunne opnå 80 pct. belåning hos realkreditinstituttet. Advokaten oplyste samtidig til orientering, at klagerne ville vælge et fastforrentet obligationslån med størst mulig rente og i øvrigt ønskede kurssikring med det samme og låneomkostningerne medbelånt.

Klagernes advokat fremsendte den 20. marts 2003 en telefax til henholdsvis realkreditinstituttet og den ved handlen medvirkende ejendomsmægler samt til en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet. Af telefaxen fremgik det blandt andet, at klagerne den 11. marts og igen den 16. marts 2003 forgæves havde forsøgt at komme til at underskrive pantebrev og fastkursaftale hos den låneformidlende ejendomsmægler, men at denne havde oplyst, at han endnu ikke havde modtaget det relevante materiale fra den sælgende ejendomsmægler. Da det således endnu ikke havde været muligt at tegne kurssikring på lånet, tog advokaten forbehold over for realkreditinstituttet og ejendomsmæglerne for et eventuelt kurstab som følge af sagens forsinkelse.

Realkreditinstituttet afgav den 20. marts 2003 lånetilbud til klagerne vedrørende et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 1.782.000 kr. Tilbudskursen var i lånetilbudet 95,44.

Klagerne indgik den 21. marts 2003, kl. 11.17, en fastkursaftale med instituttet

> resuméer af kendelser

vedrørende udbetaling af et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 1.793.000 kr. den 30. april 2003 til kurs 94,65.

Den låneformidlende ejendomsmægler fremsendte den 21. marts 2003 en redegørelse til klagerens advokat. Det fremgik heraf, at den låneformidlende ejendomsmægler ved mødet den 11. marts 2003 havde informeret klagerne om, at det krævede et lånetilbud, og ikke blot det lånebevis, som klagerne havde medbragt, for at lånet kunne kurssikres, og at parterne derfor havde aftalt at mødes søndag den 16. marts 2003, hvor den låneformidlende ejendomsmægler ville forsøge at have et lånetilbud klar. Den låneformidlende ejendomsmægler forklarede videre, at besigtigelsen af ejendommen skete fredag den 14. marts 2003, samme dag som ejendomsmægleren modtog seneste terminskvittering og årsopgørelse, hvilke dokumenter var et krav for at opnå stempelrefusion. Da ejendomsmægleren således først kunne bestille lånetilbudet fredag, kunne dette ikke være fremme til søndag, hvorfor der blev aftalt en ny dag. Da den ene af klagerne havde mange rejseaktiviteter gennem sit arbejde, kunne det ikke lade sig gøre at mødes før lørdag den 22. marts 2003, hvor ejendomsmægleren ville sørge for at lånetilbudet var klart.

Torsdag den 20. marts 2003 mødtes parterne igen og drøftede de nye muligheder, efter at kurserne var faldet et par point. Konklusionen blev, at klagerne fik oplyst, hvilken kurs det var muligt at opnå med kurssikring frem til den 30. april 2003, samt at den oplyste kurs kun var gældende i 10 minutter. Herefter fik klagerne lånetilbud og pantebrev med hjem, og parterne aftalte, at klagerne skulle vende tilbage, når advokaten havde kigget på det. Den låneformidlende ejendomsmægler oplyste, at han fredag den 21. marts 2003 blev kontaktet af klagerne, som oplyste, at de ønskede lånet kurssikret, hvilket efterfølgende skete til kurs 94,65. Den låneformidlende ejendomsmægler mente derfor ikke, at der var nogen af de implicerede parter, der kunne lastes i denne sag.

Ligeledes den 21. marts 2003 fremsendte den ejendomsmægler, som medvirkede ved handlen, et brev til klagerens advokat, hvori han meddelte, at det ganske enkelt ikke var korrekt, at han skulle have undladt at fremsende relevant materiale til den låneformidlende ejendomsmægler. Den sælgende ejendomsmægler bemærkede yderligere, at den låneformidlende ejendomsmægler havde anmodet om besigtigelse af ejendommen den 14. marts, men selv havde aflyst denne besigtigelse, idet han ikke havde tid. Samtidig anmodede den låneformidlende ejendomsmægler om kopi af restgældsoplysninger på indestående lån, hvilket blev fremsendt pr. fax samme dag. Den medvirkende ejendomsmægler bemærkede samtidig, at kopi af ejendommens dokumenter var udleveret til klagerne den 3. marts 2003 i forbindelse med fremsendelse af købsaftalen til klagerens underskrift, og afviste i øvrigt advokatens krav om eventuel erstatning for klagerens kurstab.

Ejerskiftelånet blev i overensstemmelse med fastkursaftalen udbetalt den 30. april 2003.

Klagerens advokat tog den 23. september 2003 over for henholdsvis den sælgende og den låneformidlende ejendomsmægler på ny forbehold for klagerens kurstab, som advokaten ville foranledige opgjort med udgangspunkt i kurserne den 11. marts 2003, hvor der ifølge advokaten burde have kunnet gennemføres kurssikring.

Den sælgende ejendomsmægler afviste den 23. september 2003 ethvert krav i sagen som grundløst, idet han henviste til sit svar af 21. marts 2003.

Klagernes advokat opgjorde den 9. december 2003 erstatningskravet over for den låneformidlende ejendomsmægler til 67.954 kr.

Den låneformidlende ejendomsmægler afviste den 16. december 2003 over for klagernes advokat at have begået ekspeditionsfejl, idet han henviste til, at det ikke havde været muligt at kurssikre ejerskiftelånet den 11. marts 2003. Ejendomsmægleren henviste i den forbindelse til en redegørelse af samme dato fra realkreditinstituttets kvalitetschef og kvalitetskonsulent, hvoraf fremgik, at kursaftaler først kunne indgås, når der fra realkreditinstituttet forelå et konkret og endeligt lånetilbud, og at det således ikke var nok, at der forelå en underskrevet købsaftale med en køber, der var lånegodkendt i instituttet. På den baggrund bekræftede kvalitetschefen, at der ikke havde været mulighed for at indgå en kursaftale den 11. marts 2003, idet realkreditinstituttet først bevilgede og tilbød lån i ejendommen den 20. marts 2003.

Klagernes advokat indbragte den 20. april 2004 sagen for Klagenævnet for Ejendomsformidling, som den 10. juni oversendt sagen til Realkreditankenævnet.

Klagerne nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, principalt at kurssikringen burde have fundet sted den 11. marts 2003, og at realkreditinstituttet således skulle yde dem en erstatning på 67.954 kr., subsidiært at kurssikringen under alle omstændigheder burde have fundet sted søndag den 16. marts 2003 med erstatning for det deraf følgende kurstab. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde som ubestridt til grund, at realkreditinstituttet hæftede for en eventuel ansvarspådragende forsinkelse hos den låneformidlende ejendomsmægler.

Flertallet lagde endvidere til grund, at den ene af klagerne havde et møde med den låneformidlende ejendomsmægler den 11. marts 2003, hvor klageren medbragte brevet af 10. marts 2003 fra klagernes advokat, hvoraf fremgik blandt andet, at hans klienter ønskede kurssikring med det samme, og at låneomkostningerne i forbindelse hermed blev medbelånt. Klageren oplyste på mødet, at det var en hastesag, idet der skulle stilles garanti og foretages kurssikring straks.

Det blev aftalt, at parterne skulle mødes den 18. marts 2003, og den låneformidlende ejendomsmægler oplyste ifølge sit brev af 21. marts 2003, at han ville gøre en indsats for at have et lånetilbud klar. Det fremgik endvidere, at besigtigelsen af ejendommen blev aftalt til fredag den 14. marts 2003, men at den låneformidlende ejendomsmægler senere aflyste denne aftale og ifølge sine oplysninger over for Klagenævnet for Ejendomsformidling besigtigede ejendommen den 15. marts 2003. Flertallet fandt, at det efter det anførte burde have stået den låneformidlende ejendomsmægler klart, at klagerne lagde afgørende vægt på, at de modtog et kurssikret lånetilbud i forbindelse med mødet søndag den 16. marts 2003. Ved på denne baggrund at undlade – som aftalt – at besigtige ejendommen den 14. marts 2003 og at undlade at indhente lånetilbud og foretage kurssikring denne dag, således at lånetilbudet kunne foreligge den 16. marts 2003, havde den låneformidlende ejendomsmægler efter flertallets opfattelse udvist ansvarspådragende forsinkelse. Flertallet bemærkede i tilslutning hertil, at § 40, stk. 8, i den dagældende realkreditlov ikke udelukkede, at kurssikring kunne ske samtidig med afgivelse af lånetilbud.

Forskellen mellem de officielle kurser den 14. marts og den 21. marts, hvor

> resuméer af kendelser

kurssikringen blev gennemført, var på 1,67 kurspoint, svarende til et reduceret låneprovenu eller tab på ca. 30.000 kr. Flertallet fandt under henvisning til det anførte, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarlig over for klagerne for et tab i denne størrelsesorden. Det præcise tab måtte fastsættes af instituttet på grundlag af en beregning af forskellen i låneprovenuet ved indgåelse af en fastkursaftale den 14. marts og låneprovenuet ved indgåelsen af fastkursaftalen den 21. marts 2003.

Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet ikke var blevet forpligtet til at afgive lånetilbud til den 16. marts 2003. Herefter og da mindretallet fandt, at en ekspeditionstid på 9 dage fra den første henvendelse, til lånetilbudet forelå, var klart acceptabel, stemte de for at frifinde instituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at yde klagerne en erstatning, der svarede til forskellen i låneprovenuet ved indgåelse af en fastkursaftale den 14. marts og det realiserede låneprovenu på basis af fastkursaftalen af den 21. marts 2003.

20407024

beregning af låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 1. december 2004

I klagerne ejendom indestod henholdsvis et 5 pct. obligationslån på oprindelig 274.000 kr. og et kortrentelån på oprindelig 631.000 kr. Begge lånene var ydet af realkreditinstitut 1.

Det indklagede realkreditinstitut 2 fremsendte den 15. april 2004 et tilbud til klagerne på omlægning af de indestående lån til et 30-årigt rentetilpasningslån på 810.000 kr. Af lånetilbudet, som var dateret den 6. april 2004, fremgik det, at begge de indestående lån var forudsat indfriet til kurs 100 – svarende til indfrielsesbeløb på henholdsvis 197.055 kr. og 634.366 kr. - og at der var beregnet et underskud ved låneomlægningen på 29.021 kr.

Klagerne indgik den 15. april 2004 en tinglysningsaftale med realkreditinstitut 2, hvorefter instituttet skulle forestå låneomlægningen. I tinglysningsaftalen havde klagerne afkrydset for, at det nye lån skulle udbetales hurtigst muligt til dagskurs på grundlag af garanti for tinglyst pantebrev. Med hensyn til indfrielse havde klagerne afkrydset ved en tekst, hvoraf det fremgik, at de var indforstået med, at realkreditinstitut 2 valgte den indfrielsesmetode, der skønnedes mest optimal på indfrielsestidspunktet.

Realkreditinstitut 1 udfærdigede den 19. april 2004 et tilbud på kontantindfrielse af obligationslånet med et samlet beløb på 197.382 kr. og et tilbud på obligationsindfrielse af kortrentelånet.

Realkreditinstitut 2's fondsafdeling fremsendte den 20. april 2004 fondsnotaer til klagerne vedrørende opkøb af obligationer til brug for indfrielsen af kortrentelånet. Det fremgik af disse, at obligationerne var opkøbt til kurser på henholdsvis 102,75 og 102,38 for et samlet beløb på 648.566 kr. inklusive handelsrenter. Ved indfrielsen af kortrentelånet blev der herudover betalt et kontantbeløb på 8.236 kr.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 21. april 2004 en kontoafstemning til klagerne for den afregningskonto, som var blevet oprettet til brug for låneomlægningen. Kontoafstemningen viste, at låneomlægningen havde ført til et underskud på 51.784 kr.

Klagerne henvendte sig den 14. juni 2004 til realkreditinstitut 2, idet de var utilfredse med resultatet af låneomlægningen, som havde ført til et underskud på 51.784 kr. mod forventet 29.021 kr. Klageren anførte, at de ikke ville have gennemført låneomlægningen, hvis de var blevet gjort opmærksom på, at underskuddet ville blive så meget større. Klagerne forventede derfor at blive stillet i overensstemmelse med provenuberegningen i lånetilbudet.

Realkreditinstitut 2 beklagede den 24. juni 2004 over for klagerne, at der var sket en fejl ved beregningen af indfrielsesbeløbet, men afviste at yde klagerne erstatning, idet de ikke havde lidt et tab, eftersom lånet til realkreditinstitut 1 ikke havde kunnet indfries billigere. Realkreditinstitut 2 tilbød dog at yde klagerne dels en kontant godtgørelse på 4.000 kr., svarende til instituttets gebyrer dels et reservefondslån på 23.000 kr. som et fastforrentet 30-årigt pantebrevslån med kvartårige ydelser og en årlig rente på 5,5 pct., inklusive bidrag. Såfremt klagerne ikke ønskede at etablere et reservefondslån, tilbød realkreditinstitut 2 at yde klagerne en yderligere godtgørelse på 3.000 kr., svarende til instituttets udgifter til oprettelse af et reservefondslån.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at de skulle stilles i overensstemmelse med provenuberegningen af 15. april 2004 og således godtgøres differencen mellem 51.784 kr. og 29.021 kr. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse mod refusion af de af klagerne betalte gebyrer samt eventuel oprettelse af reservefondslån på differencen.

Til brug for en vurdering af låneomlægningen afgav realkreditinstitut 2 den 10. november 2004 nogle oplysninger om konsekvenserne, hvis omlægningslånet fra begyndelsen var blevet ydet med en hovedstol, der var 23.000 kr. højere. Det fremgik heraf, at der med det større lån ville have kunnet beregnes en årlig besparelse på 19.082 kr. efter skat frem til lånets første refinansiering.

Nævnet henviste til, at lånetilbudet af 6. april 2004 indeholdt en provenuberegning med et forventet underskud på 29.021 kr. I provenuberegningen indgik lånene til realkreditinstitut 1 med et samlet indfrielsesbeløb på 831.276 kr. Af specifikationerne af indfrielsesbeløbene fremgik det, at realkreditinstitut 2 havde forudsat begge lån indfriet til kurs 100 – det mindste af lånene mod betaling af differencerente.

Nævnet fastslog, at indfrielsen af kortrentelånet skete til kurser over 100, hvorved de faktiske indfrielsesomkostninger i alt blev på 854.183 kr., og at det endelige underskud derfor blev på 51.784 kr. mod de beregnede 29.021 kr.

Nævnet fandt det utvivlsomt, at realkreditinstitut 2 havde begået en ansvarspådragende fejl ved uden nærmere undersøgelser at basere lånetilbudet på en forudsætning om, at de indestående lån, herunder et kortrentelån, som er baseret på inkonverterbare obligationer, kunne indfries til kurs 100.

Nævnet henviste endvidere til, at realkreditinstitut 2's lånetilbud ikke indeholdt en sammenligning af ydelser m.v. før og efter låneomlægningen, som indbefattede begge de indfrieede lån, men at realkreditinstitut 2 efterfølgende havde tilvejebragt oplysninger til brug for en sådan sammenligning. Der var ikke forelagt oplysninger til bedømmelse af låneomlægningens rentabilitet (de samlede ydelsers nutidsværdi før og efter låneomlægningen). Nævnet fandt imidlertid på grundlag af de tilvejebragte oplysninger, at klagerne ikke havde lidt et tab, og Nævnet fandt det ikke

> resumé af kendelser

sandsynliggjort, at klagerne ville have fravalgt låneomlægningen, hvis de havde fået tilbudt den korrekte lånestørrelse fra først af.

Nævnet bemærkede, at det indklagede realkreditinstitut i en situation som den foreliggende efter ankenævnspraksis pålægges dels at yde klagerne et supplerende lån som reservefondslån på tilsvarende vilkår som det ydede lån og uden omkostninger for klagerne, dels at tilbagebetale det krævede vederlag for låneomlægning. Nævnet fandt, at klagerne ikke kunne rejse yderligere krav mod realkreditinstitut 2, end hvad der fulgte af denne praksis, som realkreditinstitut 2 havde erklæret sig indforstået med at følge.

Som følge af det anførte frifandt Nævnet realkreditinstitut 2.

20409028

salg af overtaget pant
konvertering
ekspeditionstid
omkostninger

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 23. december 2004

Det indklagede realkreditinstitut overtog den 23. september 2003 den omhandlede ejendom på tvangsauktion.

Den 30. oktober 2003 underskrev klager 1 en købsaftale vedrørende overtagelse af ejendommen pr. 15. november 2003 til en kontantpris på 776.258 kr. Købsaftalen indeholdt en sædvanlig ansvarsfraskrivelsesklausul ved salg af ejendomme overtaget på tvangsauktion. Købsaftalen indeholdt endvidere følgende bestemmelser:

"...Parterne har aftalt, at indestående kreditforeningslån i ejendommen efter handlens gennemførelse kan konverteres til F1 lån til kurs 100 og uden omkostninger for køber...

15. Købesummen

Kontantprisen er aftalt til kr. 776.257,73 pr. 29.10.2003
Skriver **kroner** **SYV*SYV*SEKS*TO*FEM*SYV* 73/100

I overensstemmelse med salgsopstilling af 29.10.2003 berigtiges købesummen finansieret.
Ved finansieret handel udgør købesummen kr. 760.000,00
skriver **kroner** **SYV*SEKS*NUL*NUL*NUL* 00/100

	Kontantværdi	Finansieret iflg. Handelsvilkår
15.1. Udbetaling		
...	kr. 0,00	0,00
15.2. Nuværende realkreditlån		
der overtages, overført fra afsnit 17	kr. 776.257,73	760.000,00
...	kr. 0,00	0,00
Købesum i alt	kr. 776.257,73	760.000,00

Realkreditinstituttet underskrev den 31. oktober 2003 købsaftalen. I købsaftalen var det umiddelbart foran realkreditinstituttets underskrift anført, at underskrivelsen skete i henhold til en acceptskrivelse af samme dato. Af acceptskrivelsen, der var stilet til ejendomsmægleren, fremgik det, at tiltrædelsen af købsaftalen var betinget af, at klager 1 selv betalte alle omkostninger i forbindelse med omlægning af lånene.

Klagerne opsagde efter det oplyste pr. 3. november 2003 de indestående lån til parindfrielse pr. 1. januar 2004.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. december 2003 et lånetilbud til klager 1 vedrørende et kortrentelån på 780.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at der var mulighed for at indgå en særskilt aftale om afdragsfrihed i indtil 10 år. De indestående lån var ifølge lånetilbudet beregnet indfriet med et samlet beløb på 760.850 kr. inklusive omkostninger, og at der var anslået et overskydende provenu på 16.280 kr.

Lånetilbudet var vedlagt en aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed, hvoraf det blandt andet fremgik, at lånet ville blive afviklet med afdrag, medmindre der inden lånets udbetaling eller i forbindelse med en rentetilpasning blev ansøgt og bevilget afdragsfrihed.

Realkreditinstituttet underskrev den 19. december 2003 en af klagerens advokat udarbejdet transportkøbekontrakt.

Ligeledes den 19. december 2003 rettede klager 1's advokat henvendelse til realkreditinstituttets advokat. Klager 1's advokat anførte, at finansieringen af klager 1's køb af ejendommen var gået i hårdknude, idet realkreditinstituttet – i strid med bestemmelsen i købsaftalen – havde afslået at gennemføre låneomlægningen uden omkostninger for klager 1. Realkreditinstituttet havde begrundet denne afvisning med, at ejendomsmægleren ikke havde fuldmagt til at indføre vilkåret i købsaftalen. Dette måtte ifølge klager 1's advokat imidlertid være et problem mellem realkreditinstituttet og ejendomsmægleren, og han fastholdt derfor, at omlægningen skulle ske uden udgift for klager 1, og forbeholdt sig endvidere at gøre erstatningskrav gældende, såfremt forsinkelsen af låneomlægningen førte til et tab for klager 1.

Realkreditinstituttets advokat meddelte den 7. januar 2004 klager 1's advokat, at han ikke havde modtaget meddelelse om, hvorvidt problematikken vedrørende omkostningerne ved konverteringen var afklaret, men at han samme dag havde tilskrevet realkreditinstituttet herom.

I brev af den 8. januar 2004 til klager 1's advokat henviste realkreditinstituttets advokat til acceptskrivelsen af 31. oktober fra realkreditinstituttet, hvoraf det fremgik, at instituttet betingede sig, at klager 1 selv betalte alle omkostninger ved låneomlægningen. Realkreditinstituttets advokat anførte, at klagerne efter det oplyste havde været bekendt med dette krav, ligesom klagerne selv havde foretaget opsigelse af lånene. Hvis klagerne på trods heraf fortsat fastholdt at skulle have godtgjort nogle omkostninger, bad realkreditinstituttets advokat om at få oplyst den nøjagtige størrelse på disse omkostninger, således at parterne kunne tage en drøftelse, og hvorefter ejendomsmægleren eventuelt kunne inddrages.

Klager 1's advokat fastholdt ved brev af den 12. januar 2004, at det var aftalt, at omlægningen skulle ske omkostningsfrit. Klager 1's advokat gjorde samtidig opmærksom på, at det aldrig havde været hensigten at hæve handlen som følge af uklarhederne omkring konverteringsudgifterne. Da realkreditinstituttet efter det oplyste ikke ville påbegynde sagsbehandlingen vedrørende det nye lån, før der forelå et underskrevet skøde, opfordrede klager 1's advokat til, at skødet på trods af uenigheden om konverteringsudgifterne straks blev underskrevet.

> resuméer af kendelser

Realkreditinstituttets advokat fremsendte den 22. januar 2004 den af realkreditinstituttet underskrevne transportkøbekontrakt til klager 1's advokat. Fremsendelsen skete under forudsætning af, at der kunne opnås en forligsmæssig løsning på problemet vedrørende konverteringsudgifterne, og realkreditinstituttets advokat bad om, at auktionskødet ikke blev sendt til tinglysning, forinden spørgsmålet var afklaret.

Realkreditinstituttets advokat fremsendte ligeledes den 22. januar 2004 kopi til realkreditinstituttet af sit brev af samme dato til klager 1's advokat med oplysning om, at det telefonisk mellem advokaterne var aftalt, at man skulle finde frem til en løsning vedrørende konverteringsudgifterne.

Klager 1's advokat kvitterede den 26. januar 2004 for det tilsendte skødeudkast og oplyste, at han samme dag havde bedt klager 1 om at kontakte ham for en gennemgang og underskrift af skødet. Klager 1's advokat tilkendegav samtidig, at han gik ud fra, at realkreditinstituttets advokat i overensstemmelse med den telefoniske aftale ville vende tilbage med størrelsen af de konverteringsudgifter, realkreditinstituttet mente, at klagerne skulle betale. Advokaten oplyste endvidere, at han havde bedt klager 1 om at finde ud af, om hun havde nogen konverteringsudgifter i sit pengeinstitut for dettes bistand ved konverteringen.

Klagerne rykkede den 26. januar 2004 deres advokat for skøde til underskrivelse og protesterede samtidig over, at de som følge af forsinkelsen af låneomlægningen måtte betale de højere ydelser på de gamle lån.

Realkreditinstituttets advokat fremsendte den 27. januar 2004 omkostningsopgørelse til klager 1's advokat.

Klager 1 underskrev den 3. februar 2004 transportkøbekontrakten.

Realkreditinstituttets advokat rykkede den 16. februar 2004 klager 1's advokat for svar på et telefonisk fremsat oplæg på en forligsmæssig løsning på konverteringsudgifterne, hvorefter realkreditinstituttet skulle frafalde gebyrer ved låneomlægningen.

Efter telefonisk kontakt bekræftede realkreditinstituttets advokat den 2. marts 2004 over for klager 1's advokat, at man havde noteret sig, at klager 1 ikke agtede forligsmæssigt at betale noget beløb. Realkreditinstituttets advokat bad herefter klager 1's advokat om at ekspedere skødet til tinglysning, således at handlen hurtigst muligt kunne afsluttes i øvrigt.

Klager 1's advokat fremsendte 26. april 2004 det tinglyste, anmærkningsfri auktionsskøde til realkreditinstituttets advokat og oplyste, at klager 1 herefter ville igangsætte låneomlægningen, og at advokaten efterfølgende ville vende tilbage, således at mellemværendet vedrørende omkostninger i forbindelse hermed kunne afklares.

Klager 1 underskrev den 30. april 2004 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, hvorefter instituttet skulle forestå låneomlægningen.

Låneomlægningen blev gennemført den 10. maj 2004, og der blev i forbindelse med indfrielsen af de eksisterende lån betalt morarenter af den pr. 1. januar 2004 opsagte restgæld. Dette førte til et underskud på tinglysningskontoen på 8.006 kr., som realkreditinstituttet den 19. maj 2004 bad klager 1 om at indbetale hurtigst muligt.

Med henvisning til aftale med klager 2 fremsendte realkreditinstituttet samme dag en check på 2.250 kr. til klager 1 til dækning af tilbagebetaling af indfrielsesgebyrer.

Klagerne afviste den 21. maj og den 23. juni 2004 over for realkreditinstituttet, at der kunne være opstået et underskud på 8.006 kr., eftersom lånet var blevet forhøjet med 20.000 kr. ud over den aftalte pris. Klagerne bad samtidig om at få det overkydende beløb fra den ekstra låneoptagelse overført til deres tinglysningskonto.

Klager 1's advokat rettede ligeledes henvendelse til realkreditinstituttet og instituttets advokat om konverteringsomkostningerne. Dette skete ved brev af 28. juni 2004. Klager 1's advokat bestred, at klagerne var forpligtet til at betale morarenter som følge af den for sene indfrielse af de indestående lån, idet låneomlægningen alene var blevet forsinket som følge af, at realkreditinstituttet havde afslået at vedstå aftalen om, at de indestående lån kunne omlægges omkostningsfrit. Klager 1's advokat opgjorde et tilgodehavende på 19.391 kr., som klagerne efter hans opfattelse havde hos realkreditinstituttet.

Klager 1's advokat fremsendte den 16. august 2004 følgende brev til realkreditinstituttets advokat:

"...For god ordens skyld bekræftes vor aftale om at ... (realkreditinstituttet) ... kompenserer min klient med kr. 8.200,00, der modregnes i de kr. 8.200,00 ... (realkreditinstituttet) ... mener at have til gode hos min klient.

Jeg betragter herefter handlen som afsluttet..."

Den 17. august 2004 fremsendte realkreditinstituttets advokat følgende brev klager 1's advokat:

"...I fortsættelse af behagelig telefonsamtale samt under henvisning til Deres skrivelse af 16. ds. bekræfter jeg herved, at det præcise beløb, som min klient eftergiver er min klients tilgodehavende på omprioritering/tinglysningskontoen, som helt præcist er kr. 8.006,50, og således at ingen af parterne herefter har noget krav på den anden i forbindelse med omprioriteringssagen..."

Realkreditinstituttets advokat bad samme dag realkreditinstituttet om at nulstille tinglysningskontoen i henhold til det indgåede forlig.

Den 25. august 2004 fremsendte klager 2 følgende brev til klager 1's advokat:

"...Det bekræftes at have modtaget Deres brev af 16-8-04, men sagen er beklageligvis ikke helt afsluttet.

Vi har dd. modtaget ny opkrævning fra ... (realkreditinstituttet) ... og det er også ok, men som aftalt med ... (realkreditinstituttet) ... er det et afdragsfrit F1 lån vi har optaget. (kopi vedlagt) Jeg har dd. talt med ... (medarbejder hos realkreditinstituttet) ... og han bekræfter det.

> resuméer af kendelser

Selv om det er småting er der også lagt morarenter på, på trods af at vi har betalt vores opkrævninger til tiden.

Jeg kan forstå at ...(reakreditinstituttet)... bruger alle kneb for at vride citronen mest muligt. Hvad gør vi for selvfølgelig skal vi ikke betale afdrag når andet er aftalt?..."

Klagerne bad den 28. august 2004 realkreditinstituttet om en nærmere beskrivelse af nogle skattemæssige fradrag forbindelse med låneomlægningen. Derudover gjorde klagerne opmærksom på, at der var opstået en fejl i de udsendte terminsopkrævninger, som indeholdt afdrag, på trods af at de fra starten havde aftalt et afdragsfrit lån

Den 2. september 2004 bad klager 2 pr. telefax realkreditinstituttet om at tilbagebetale de indbetalte afdrag.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet dels skulle udbetale dem et beløb på 20.000 kr., svarende til den forøgede belåning, dels skulle tilbagebetale dem de afdrag, som indtil da var påført terminsbetalingerne. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet fremlagde til brug for sagen en redegørelse af 18. november 2004 fra realkreditinstituttets advokat vedrørende forløbet af handlen og indgåelsen af forliget i relation til låneomlægningen.

Nævnet henviste til korrespondancen mellem klagernes advokat og realkreditinstituttets advokat, hvoraf det fremgik, at realkreditinstituttet skulle kompensere klagerne med et beløb, der svarede til realkreditinstituttets tilgodehavende på tinglysningskontoen, og at handelen herefter blev betragtet som afsluttet, samt at ingen af parterne herefter havde noget krav på den anden i forbindelse med omprioriteringssagen. På den anførte baggrund og med henvisning til, at klager 2 ved sine breve af 25. og 28. august 2004 ikke havde fremsat indvendinger herimod, lagde Nævnet til grund, at tvisten om underskuddet på tinglysningskontoen var løst forligsmæssigt mellem realkreditinstituttet og klager 1's advokat ved realkreditinstituttets eftergivelse af underskuddet på 8.006 kr. på tinglysningskontoen. Nævnet fandt, at klagerne ikke herefter kunne fragå denne forligsmæssige løsning.

Vedrørende spørgsmålet om afdragsfrihed bemærkede Nævnet, at det af såvel lånetilbud som af "Aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed" fremgik, at der skulle indgås en særskilt aftale, og at lånets hovedstol i modsat fald ville blive amortiseret over lånets løbetid. Nævnet kunne derfor heller ikke give klagerne medhold vedrørende dette klagepunkt.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

årsberetning 2004

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 2005 uændret 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 Nævnsekretariatet 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 etablering af netværket, som er beregnet på grænseoverskridende klager inden for det finansielle område, stod på i et par år i EU-Kommissionen med deltagelse af nogle af de berørte klageorganer, herunder Realkreditankenævnet. Efter igangsætningen er der løbende afholdt møder i Kommissionen med de tilsluttede klageorganer med henblik på at gøre status og udveksle erfaringer med brugen af netværket. Netværket kan findes på adressen <http://finnet.jrc.it>, eller man kan benytte linket på Realkreditankenævnets hjemmeside.

7.3 foredragsvirksomhed

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

årsberetning 2004

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 30 dage efter dateringen af den enkelte kendelse skriftligt 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 kurstabsfradrag.	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 afgået ved døden).
9809117	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9810120	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afdragsaftale.
9902018	Forældelse af personlig fordring.	Byretsdom af 01.08.2001. Udeblivelsesdom efter instituttets påstand.
9903021	Forældelse af personlig fordring	Byretsdom af 25.05.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.

> registre m.v.

9903027	Forældelse af personlig fordring	Sagen genoptaget.
9904040	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904041	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904043	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905048	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9905051	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905056	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9907071	Forældelse af personlig fordring	Afsluttet ved retsforlig.
9908074	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9912094	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået 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	Sagen genoptaget.
200003021	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200003022	Forældelse af personlig fordring	Sagen genoptaget.
200004024	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200004028	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende indgået afviklingsaftale.
200006034	Forældelse af personlig fordring	Det fulde krav vil ikke blive opretholdt.
200011053	Forældelse af personlig fordring	Instituttet vil ikke forfølge sagen yderligere.
200012065	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
200101004	Forældelse af personlig fordring	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
200101005	Forældelse af personlig fordring	Der er p.t. ikke udtaget stævning.

200101007	Forældelse af personlig fordring	Retssagen hævet v/klagerens dødsfald.
200103019	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
20206038	Inkonverterbart lån. Serieangivelse. Pantebrevsvilkår.	Efterfølgende forligt.
20208054	Personlig fordring. Passivitet.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20301001	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20301003	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306030	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306031	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20308034	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20309042	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20311055	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.

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
Gebyrer på realkreditområdet	Årsberetning 2003
Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Kursfastsættelse ved indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2001
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

> registre m.v.

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 Nævnssekretariatet.

8.3.1 emneregister kendelser

Afdragsordning	20312064	-	20206040	Frivilligt salg	200011053
Afgift	20306029	-	20304021	-	200108034
-	20310046	-	20306026	-	20311054
Afregning	200005031	-	20310048	Garanti	200109040
-	200106029	-	20311058	-	20307032
Afregningskurs	20301002	-	20401001	-	20311053
Afslag på lån	200109036	-	20406019	Gebyr	200102011
-	20207045	-	20409028	-	200102015
-	20303015	Ekstraordinær afdrag	200005031	-	200109035
Afvisning	20404015	Erindringsskrivelse	20206042	-	200109040
Annulation	20002007	-	-	-	200111047
-	20303012	Fastkursaftale	200101006	-	200112051
Ansvarsfraskrivelse	200108034	-	200104023	-	20202013
Afvisning	20201012	-	200106030	-	20202020
-	-	-	200108033	-	20206039
Beregning	200001003	-	20207050	-	20206042
-	200004026	-	20303012	-	20209056
-	20304018	-	20305023	-	20212070
-	20310045	-	20307033	-	20301001
-	20305024	-	20308036	-	20301003
-	20407024	-	20308038	-	20304021
Bidrag	200001003	-	20310048	-	20306030
-	200003020	Forrentning	200006034	-	20306031
-	200004026	-	200101007	-	20307032
-	200109041	Forældelse	200001004	-	20308034
-	20204033	-	200002013	-	20311055
-	20309040	-	200003021	-	20309042
-	20310044	-	200003022	-	20402008
Condictio indebiti	20306027	-	200004024	-	20405017
-	20306029	-	200004028	Gældsansvar	200002012
-	-	-	200006033	-	200011053
Depot	20206039	-	200006034	-	200107031
Differencerente	20211066	-	200007038	-	200108032
-	-	-	200010049	-	20203028
Ejerpantebrev	20406018	-	200012065	-	20204034
Ejerskifte	200003015	-	200101004	Gældsovertagelse	200002012
-	20207051	-	200101005	-	200011053
-	20311058	-	200101007	-	200107031
Ekspeditionsfejl	200003017	-	200102010	-	20203028
Ekspeditionstid	200003015	-	200103019	-	20204034
-	200008040	-	200109037	-	20309039
-	20201003	-	20202014	-	20401003
-	20201005	Frigørelse	20203024	-	20402010
-	20201010	-	200002012	-	20404015
-	20202016	-	200011053	-	20406021
-	20203026	-	200107031	-	-
-	-	-	200108032	-	-

> registre m.v.

Henstand	200002012	-	20201011	-	20210061
-	200003021	-	20204032	-	20405017
-	200004028	Kursfastsættelse	20201011	Lånetilbud	200010048
-	200004024	-	20310051	-	200011052
-	200007038	Kurssikring	200001006	-	20201003
-	200011053	-	200004023	-	20202016
-	200108032	-	200006037	-	20203026
-	202010011	-	200008040	-	20204033
-	20306028	-	200111048	-	20209038
-	20311053	-	200111050	-	20407024
Hæftelsesforhold	20309043	-	200108033	Lånetilsagn	20201012
		-	20203029	-	20306026
Incasso	200010046	-	20204032	-	20310051
Indeksreguleret	200002010	-	20209055	-	20311056
Indfrielse	200003017	-	20406019	Låneudbetaling	20201005
-	200010047	Kurstabsfradrag	200010048	-	20206040
-	200103020			Låneudmåling	200002008
-	200109035	Låneafregning	20401001	-	200109036
-	200112051	Låneaftale	200002007	Låntype	200105027
-	20202013	-	20303014	-	20204036
-	20202020	Låneberegning	20301002	-	20402006
-	20209056	Låneomlægning	200003016		
-	20210062	-	200005029	Mangler	200108034
-	20301001	-	200006037	Misligholdelse	200104023
-	20301003	-	200010047	-	200106030
-	20301004	-	200101002	Morarente	20207051
-	20303014	-	200101008	-	20402008
-	20304021	-	200106029	-	20404014
-	20306030	-	200110042		
-	20306031	-	200111048	Nedsættelse	200109041
-	20308034	-	200111050	-	20309040
-	20311055	-	20202018	-	20310044
-	20305024	-	20202021	-	20406021
-	20311058	-	20204036		
-	20309042	-	20207050	Omkostninger	200002007
-	20404014	-	20209055	-	200010046
Indfrielseskurs	200002010	-	20211064	-	200101006
-	200004027	-	20211066	-	200102015
Indskud	20201004	-	20304019	-	20301004
Inkonvertibilitet	200103020	-	20306026	Omprioritering	20304018
-	200110043	-	20310045	Opfyldelse	200102016
-	200110044	-	20305024	Opgørelse	200004034
-	20206038	-	20308038	-	200003021
		-	20310048	-	200004024
Kortrentelån	200004027	-	20312063	-	200009043
-	200101002	Låneprovenu	200001002	-	200012065
-	20202015	-	200102013	-	200101004

-	200101005	-	20304020	-	200111048
-	200104023	-	20306028	-	200111050
-	20202021	-	20311054	-	20203029
-	20203024	-	20312064	-	20204032
-	20304020	-	20401002	-	20207050
Ophævelse	20307033	-	20401004	-	20305023
Overbelåning	20311054	-	20402010	-	20307033
-	20401004	-	20406021	-	20308036
Overførsel	20310046	Provenue	20202018	-	20310049
Overtaget pant	20209058	-	20304018	-	20309043
		Provision	20311053		
Passivitet	200101004			Salg	20209058
-	200101005	Refinansiering	20201011	-	20409028
-	20208054	Refusion	20202020	Selvskyldnerkaution	200102016
-	20304020	Rentefradrag	20309039	Serieangivelse	20206038
-	20312064	Renteindberetning	20401003		
-	20402010	Rente procent	200006037	Terminsydelse	200110042
Personlig fordring	200001004	-	200105027	-	20402008
-	200002013	-	20201006	-	20405017
-	200003021	-	20204036	Tilbagebetaling	200109041
-	200003022	-	20207047	-	20310044
-	200004024	Reservefondsindskud	20202020	Tilbagerykning	20201004
-	200004028	Retspl. § 578	200001004	-	20201012
-	200006033	-	20401002	-	20406018
-	200006034	-	20406021	Tilbagesøgning	200001002
-	200007038	Rådgiveransvar	20209058	-	200102013
-	200009043	-	20301004	-	20210061
-	200010049	-	20404014	Tinglysning	200005029
-	200011052	-	20406018	-	200102015
-	200011053	Rådgivning	200001006	-	20306029
-	200012065	-	200003016	Tinglysningsaftale	200109040
-	200101003	-	200004023	-	200111047
-	200101004	-	200006037	-	20201010
-	200101005	-	200010047	Tvangsauktion	20409028
-	200101007	-	200101002	Tvangsauktions-	
-	200102010	-	200101008	grundlag	200010049
-	200103018	-	200111047	-	20306028
-	200103019	-	20201006		
-	200104025	-	20202015	Udbetaling	200003015
-	200107031	-	20204036	Udbetalingsinstruks	20307032
-	200108032	-	20207047	Underskud	200106029
-	200109037	-	20312063	-	20202018
-	20202014	-	20402006	-	20211064
-	20203024	Rådgivningsansvar	200105027	-	20310048
-	20203028	-	200109038		
-	20204034	-	200110043	Valg af lån(type)	20201006
-	20208054	-	200110044	Vilkår	20206038

20303014	
VP-overførsel	20212070
Værdiansættelse	200009045
200109036	

