

REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING 2005



1 | Indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 2005 til 31. december 2005 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.

Formandens beretning

Der var i 2005 en tilgang på 216 sager. Der er tale om en betydelig stigning i forhold til 2004. Dette skal dog ses i lyset af, at sagsantallet i 2004 var ekstraordinært lavt. Antallet af sager i 2005 må - sammenlignet med sagsantallene de øvrige år - betragtes som værende på et mere sædvanligt niveau.

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

- 1) Sager om kurssikring.
Se herom i resumé nr. 20409029, 20503014, 20504020, 20505022, 20506025 og 20507028.
- 2) Sager om låneomlægning.
Se herom i resumé nr. 20402009, 20502010, 20503013, og 20503015.
- 3) Sag om kautionsaftale.
Se herom i resumé nr. 20501002.
- 4) Sager om tilbagesøgning af for meget udbetalt beløb (condictio indebiti).
Se herom i resumé nr. 20504017 og 20507029.

2 | Formandens beretning

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. Statistikkerne indeholder - ud over nævns- og sekretariatssager - tillige oplysninger om de henvendelser, som rettes til Nævnssekretariatet.

Klageren har fået medhold i 21 pct. af de nævns-sager, som i 2005 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 2005 vil jeg i lighed med tidligere år benytte lejligheden til at rette en tak til nævns-medlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 3. april 2006



Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

**REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING 2005**

1. Indledning	01
2. Formandens beretning	01
3. Generelt om Nævnet og Sekretariatet	05
3.1 Oprettelsen af Nævnet	06
3.2 Nævnets kompetence	06
3.3 Nævnets sammensætning	07
3.4 Sekretariatets bemanning	07
3.5 Sagsbehandling ved Nævnet	07
4. Statistiske oplysninger	09
4.1 Sager behandlet af Nævnet	11
4.2 Sager behandlet af Sekretariatet	13
5. Udvalgte klagemaer: Kurssikring	15
5.1 Indledning	16
5.2 Definition af kurssikring	16
5.3 Rådgivning om kurssikring	16
5.4 Proceduren for indgåelse af fastkursaftale	17
5.5 Kursfastsættelser og gebyrer	17
5.6 Misligholdelse	18
5.7 Nævnssager	18
5.8 Afslutning	19
6. Resuméer af kendelser	21
7. Andre aktiviteter	69
7.1 Abonnementsordning vedrørende kendelser	70
7.2 Fælleseuropæisk klagenetværk	70
7.3 Foretagsvirksomhed	70
8. Registre m.v.	71
8.1 Oplysninger om anfægtede kendelser	72
8.2 Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	75
8.3 Register over afsagte kendelser	75
8.3.1 Emneregister kendelser	76

3 | 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 | Generelt om Nævnet og Sekretariatet

3.1 Oprettelsen af Nævnet.

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

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

I anledning af nye godkendelsesregler i lov om forbrugerklager (lov nr. 456 af 10. juni 2003) blev 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 reglerne om god skik i kapitel 6 i lov om finansiel virksomhed og bekendtgørelse nr. 1046 af 27. oktober 2004. Disse regler erstattede Forbrugerombudsmandens "Ethiske retningslinier for realkreditinstitutter", der indgår i Nævnets overvejelser vedrørende aftaler indgået i

perioden fra 1. juni 1996, og indtil de nye regler om god skik trådte i kraft.

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

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

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

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

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

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

3.3 Nævnets sammensætning.

Ankenævnet består af en uvildig formand og en række medlemmer, som er udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet og Realkreditrådet.

Nævnets formand er:

Højesteretsdommer Hugo Wendler Pedersen

Følgende medlemmer har i 2005 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Forbundskonsulent Jette Kammer Jensen,
Rådsmedlem
Cand.scient.pol. Grit Munk
Rådsmedlem Bent Olufsen,
medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg
Advokat Jeanette Werner
Økonom Morten Westergaard,
Forbrugerrådet (til den 25. februar 2005)

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 bemanding.

Sekretariatet har i 2005 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen
Cand.jur. Steen Berg
Fuldmægtig Vivian Jespersen
Sagsbehandler Ebbe Sylow Rasmussen

3.5 Sagsbehandling ved Nævnet.

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

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

Så længe en sag verserer for Ankenævnet, kan klagesagens parter ikke anlægge sag ved en domstol eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen vedrører, jf. forbrugerklageovens § 3, stk. 1.

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

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

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

3 | Generelt om Nævnet og Sekretariatet

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 2005 tilsluttet Ankenævnet:

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

BRFKredit A/S

Danske Kredit Realkreditaktieselskab
(nu Realkredit Danmark A/S)

DLR Kredit A/S

Nykredit Realkredit A/S

Realkredit Danmark A/S

Totalkredit A/S

Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

4 | STATISTISKE OPLYSNINGER

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



4 | Statistiske oplysninger

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

Nævnssager er sager, hvor der er indleveret et klageskema, betalt klagesagsgebyr m.m., og hvor det umiddelbart ved oprettelsen må antages, at der skal ske nævnsbehandling af sagen, således at sagen afsluttes med en kendelse eller et forlig forelået 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 2005 modtaget 216 sager - fordelt på 61 nævnssager og 155 sekretariatssager. I forhold til 2004 er der tale om en stigning på ca. 68 pct. Denne stigning er størst på nævnssager, jf. tabel 1. Fra 2004 er der overført 22 nævnssager.

Tabel 1.
Realkreditankenævnets virksomhed:

Antal	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999
<i>Nævnssager</i>							
- nye	61	39	67	72	52	56	103
- overført fra året før	22	40	31	22	25	57	79
<i>Sekretariatssager</i>	155	108	139	151	141	151	218
I alt	238	187	237	245	218	264	400
Øvrige henvendelser	1.827	1.647	-	-	-	-	-

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4.1 Sager behandlet af Nævnet.

Af de 83 nævnssager er 34 færdigbehandlet af Nævnet, mens 31 sager fortsat afventer nævnssbehandling. De resterende 18 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 83 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2005. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2003 og 2004.

Tabel 2.
Behandling af nævnssager:

	2005		2004		2003	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
Overført fra året før	22	27	40	51	31	32
Registreret i året	61	73	39	49	67	68
I alt	83	100	79	100	98	100
Afsluttet ved kendelse:	34	41	42	53	34	35
Klager medhold	7	21	8	19	12	35
Instituttet medhold	26	76	31	74	20	59
Nævnssforlig indgået	1	3	1	2	0	0
Klagen afvist af Nævnet	0	0	2	5	2	6
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnssbehandling:	18	22	15	19	24	24
Sekretariatsforlig	4	22	4	27	5	21
Institut opfylder klagers krav	10	56	5	33	13	54
Klagen afvist af Sekretariatet	1	5	2	13	0	0
Klagen frafaldet	3	17	4	27	6	25
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	31	37	22	28	40	41
I alt	83	100	79	100	98	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 21 pct. af sagerne, hvilket er lidt over niveauet i 2004. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 59 pct. og 76 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.

4 | Statistiske oplysninger

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagernes krav i 56 pct., hvilket er over niveauet året før. Der blev i 2005 indgået sekretariatsforlig i 22 pct. af sagerne mod 27 pct. i 2004.

I 2005 afviste Nævnet ingen klager mod 2 afvisninger det foregående år. Sekretariatet afviste 1 sag i 2005 mod 2 sager i 2004.

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- følg.	Låne- adm.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 2004	14	1	1	1	5	0	22
Registreret i 2005	46	5	0	5	3	2	61
Afsluttet							
ved kendelse:	21	3	1	3	4	2	34
Klager medhold	5	2	0	0	0	0	7
Instituttet medhold	15	1	1	3	4	2	26
Nævnsforlig indgået	1	0	0	0	0	0	1
Klagen afvist af Nævnet	0	0	0	0	0	0	0
Afsluttet							
af Sekretariatet:	14	2	0	2	0	0	18
Sekretariatsforlig	4	0	0	0	0	0	4
Institut opfylder	7	1	0	2	0	0	10
Sekretariatsafvisning	1	0	0	0	0	0	1
Klagen frafaldet	2	1	0	0	0	0	3
Afventer							
færdigbehandling:	25	1	0	1	4	0	31

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	2005		2004		2003	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
Sag færdigbehandlet	144	93	101	93	128	92
Forlig/ordning etableret	6	4	4	4	3	2
Henvist videre	5	3	3	3	8	6
I alt	155	100	108	100	139	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 155 sager i 2005 mod 108 sager i 2004. Af de 155 sekretariatssager i 2005 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 6 sager, medens 5 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2005 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 92 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 8 pct., hvilket er et lille fald i forhold til 2004.

Sekretariatssagernes fordeling på klagetemaer fremgår af tabel 5.

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

	2005		2004		2003	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
Nyudlån	99	64	60	56	94	68
Indfrielse	14	9	20	18	7	5
Gældsovertagelse	5	3	4	4	7	5
Takster	14	9	5	5	11	8
Retsforfølgning	15	10	12	11	16	11
Låneadministration m.m.	8	5	7	6	4	3
I alt	155	100	108	100	139	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån. Der har i 2005 tillige været en del sager vedrørende indfrielse, takster og retsforfølgning.

4 | Statistiske oplysninger

Tabel 6.

Fordeling af henvendelser til Sekretariatet:

	Antal	Procent
Klagere	369	20
Realkreditinstitutter	347	19
Organisationer, myndigheder, andre ankenævn	374	21
Pengeinstitutter, advokater m.fl.	91	5
Øvrige	646	35
I alt	1827	100

5 | UDVALGTE KLAGETEMAER: KURSSIKRING

- 5.1 Indledning
- 5.2 Definition af kurssikring
- 5.3 Rådgivning om kurssikring
- 5.4 Proceduren for indgåelse af fastkursaftale
- 5.5 Kursfastsættelser og gebyrer
- 5.6 Misligholdelse
- 5.7 Nævnssager
- 5.8 Afslutning



5 | Udvalgte klage temaer: Kurssikring

5.1

Indledning

Nævnet har i 2005 behandlet en række sager om kurssikring. Se blandt andet resumé nr. 204-09-029, 205-03-014, 205-04-020, 205-05-022, 205-06-025 og 205-07-028. Nævnet har også i tidligere år behandlet sager vedrørende kurssikring, ligesom der i 2006 er sager herom til behandling i Nævnet.

For at forstå en række af de hovedproblemstillinger, som disse sager afføder, er der i det følgende foretaget en kort gennemgang af kurssikring.

5.2

Definition af kurssikring.

Kurssikring er en aftale om en "fastfrysning" af kursen den dag, aftalen om kurssikring indgås. Fastfrysningen aftales frem til det tidspunkt, hvor et nyt lån ønskes udbetalt, eller et indestående lån ønskes indfriet.

Ved at indgå en aftale om kurssikring sikrer låntageren sig imod, at udbetalingskursen på et nyt lån falder imellem tilbudstidspunktet og udbetalingstidspunktet. For en indfrielse indebærer kurssikringen, at kursen lægges fast, så indfrielsesbeløbet ikke bliver større som følge af kurstigninger imellem det tidspunkt, hvor beslutningen om indfrielsen tages, og det tidspunkt, hvor indfrielsen gennemføres.

Ved låneomlægninger sker der både udbetaling af nyt lån og indfrielse af indestående lån, og det er da aktuelt at overveje kurssikring af begge lån for at sikre låneomlægningsresultatet.

Idet den fremtidige afviklingsdag for enten låneudbetalingen eller indfrielsen fastlægges på aftaletidspunktet, er kursaftalerne omfattet af begrebet terminsforretninger.

Kurssikring tilbydes af såvel pengeinstitutter, som typisk benævner produktet kurskontrakt, og af realkreditinstitutter, som bruger betegnelsen fastkursaftale. Ud over produktnavnet er der kun mindre forskelle på, hvordan produkterne er skruet sammen.

I de efterfølgende afsnit er der taget udgangspunkt i realkreditinstitutternes fastkursaftaler.

5.3

Rådgivning om kurssikring.

I henhold til hidtidig nævnsspraksis skal realkreditinstitutterne så tidligt som muligt vejlede kunden om mulighederne for kurssikring. Der er derudover i reglerne om god skik i lov om finansiel virksomhed krav til institutternes rådgivning om kurssikring.

Realkreditinstitutternes produktblade samt institutternes lånetilbud indeholder generelt oplysninger om muligheden for og virkningerne af kurssikring. Overordnet anses det for tilstrækkeligt, at kunden har modtaget skriftlig rådgivning om kurssikring - det vil grundlæggende sige, at kunden er informeret om muligheden for at kurssikre, sammenholdt med en beskrivelse af, hvordan kursen fastsættes ved lånets udbetaling, hvis der ikke er kurssikret.

Derudover er der praksis for, at realkreditinstitutterne - i det omfang der afholdes møde med kunden - ligeledes på mødet fremdrager spørgsmålet om kurssikring.

Hvis realkreditinstituttet i henhold til aftale - tinglysningservice, tinglysningsaftale eller lignende betegnelser - skal varetage tinglysning og udbetaling af det nye lån for kunden, drøftes endvidere kurssikring, og låntageren tiltræder i aftalen, at der er rådgivet om kurssikring.

5.4 **Proceduren for** **indgåelse af** **fastkursaftale.**

I de senere år har realkreditinstitutterne generelt accepteret, at fastkursaftaler - i hvert fald når det drejer sig om lån under 3.000.000 kr. - kan indgås telefonisk af låntageren. Under en sådan telefonisk samtale om kurssikring, vil låntageren af realkreditinstituttet få oplyst den kurs, hvortil der kan kurssikres. Typisk vil denne kurs kun være gældende i 15 minutter, inden for hvilken tid låntageren skal have taget stilling. Har dette ikke været muligt, vil realkreditinstituttet gennem sin fondsafdeling indhente en ny kurs, hvortil der kan sikres, og som låntageren herefter kan tage stilling til.

Når den telefoniske aftale om kurssikring er indgået, er den bindende for låntageren og realkreditinstituttet.

Umiddelbart efter aftaleindgåelsen fremsender realkreditinstituttet en bekræftelse på fastkursaftalen til låntageren.

5.5 **Kursfastsættelser** **og gebyrer.**

Fastkursaftalekursen fastsættes ud fra den aktuelle markedskurs (spotkursen) på det tidspunkt, hvor aftalen skal indgås. Fra denne kurs trækker nogle af realkreditinstitutterne en kursskæring på 0,1 kurspoint, hvis det er en fastkursaftale om udbetaling af lån. Hvis der er tale om indfrielse tillægges generelt 0,1 kurspoint i kursskæring. Derudover beregnes der et kursfradrag (udbetalinger) eller kurstillæg (indfrielse), som afhænger af, hvor lang tid aftalen skal løbe. Beregningen sker med udgangspunkt i realkreditinstituttets nettorentetab i perioden mellem aftaleindgåelsen og den aftalte afviklingsdag. Kursfradrag og kurstillæg betegnes også terminsfradrag henholdsvis terminstillæg.

Når realkreditinstituttet får et rentetab i perioden, skyldes det, at realkreditinstituttet ved indgåelse af fastkursaftaler på nye lån med det samme udsteder obligationerne og i princippet afhænder disse til den spotkurs, der danner grundlag for aftalen. Da obligationerne er udstedt, skal der betales rente på disse i perioden frem til afviklingsdagen, selv om der ikke kommer terminsydelse ind på lånet. Til gengæld har obligationssalget medført et provenu, som realkreditinstituttet kan placere til forrentning. Denne forrentning, som p.t. udgør en sats på op til 1 pct., modregnes i renteudgiften, hvorved nettorentetabet fremkommer. Dette nettorentetab omregnes til kurspoint og fradrages i spotkursen. Hvis der er tale om indfrielse omregnes nettorentetabet til et tillæg til kursen.

Der betales herudover kurtage for obligationshandlen samt et gebyr på mellem 500 og 1.000 kr.

5 | Udvalgte klagetemaer: Kurssikring

5.6 Misligholdelse.

For at den aftalte udbetaling eller indfrielse kan gennemføres, må de nødvendige dokumenter være realkreditinstituttet i hænde senest 5 bankdage før aftaledatoen. Opfylder låntageren ikke denne frist, betragtes fastkursaftalen som misligholdt med de deraf følgende omkostninger.

Da omkostningerne kan være betydelige, er det vigtigt, at der inden aftaleindgåelsen er skabt fuld klarhed over, om betingelserne kan være opfyldt inden for fristen. Er der usikkerhed herom, er det tilrådeligt at lade fastkursaftalen løbe lidt længere.

Hvis aftalen misligholdes, skal realkreditinstituttet tilbagekøbe obligationerne (udbetaling) eller sælge obligationerne igen (indfrielse). Hvis dette fører til et tab for instituttet, skal låntageren dække dette.

Misligholdelsesomkostningerne for en fastkursaftale består typisk af:

- Forskellen mellem spotkursen på misligholdelsestidspunktet og fastkursaftalekursen
- Misligholdelsesgebyr i størrelsesorden 500 til 1000 kr.
- Eventuel kursskæring på spotkursen på misligholdelsestidspunktet
- Kurtage af begge obligationshandler (salg og køb)

5.7 Nævnssager

En række af nævnssagerne i 2005 har fortrinsvis handlet om, hvorvidt der er indgået en fastkursaftale eller ej. Kendetegnende for sagerne har været, at der har været en telefonisk dialog imellem parterne, som imidlertid har været uenige om, hvad denne dialog er mundet ud i.

Realkreditinstituttet har på sin side anført, at telefonsamtalen er mundet ud i indgåelsen af en bindende fastkursaftale, mens klageren har bestridt dette. I alle tilfældene har telefonsamtalen været fulgt op af en skriftlig bekræftelse på fastkursaftalen fra realkreditinstituttet.

Vanskeligheden ved mundtlige aftaler er som bekendt at kunne dokumentere disse. Nævnet har i sager, hvor der var tvist om, hvorvidt der var indgået en mundtlig aftale om kurssikring, overordnet fastslået følgende:

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

Nævnet har i sagerne tillagt det betydning, hvor hurtigt efter modtagelsen af aftalebekræftelsen låntageren har reageret. Det skyldes, at Nævnet generelt har fundet, at en låntager har en forpligtelse til at reagere uden ugrundet ophold, når denne - typisk i forbindelse med et indhentet låne- eller indfrielsestilbud - modtager en aftalebekræftelse, som vedkommende er uenig i.

Nævnet har i disse sager anlagt en samlet vurdering af den enkelte sags konkrete omstændigheder. Ud over tidsperspektivet er der lagt vægt på, om afsendelsen af aftalebekræftelsen er sket på et tidspunkt, hvor låntageren endnu ikke skriftligt er gjort bekendt med de nærmere vilkår for lånet. Der er endvidere lagt vægt på, om der i det fremsendte materiale vedrørende kurssikring er givet låntageren en rimelig vejledning om reaktionsmulighederne, hvis låntageren er uenig i indholdet af kursaftalen. Derudover har Nævnet lagt vægt på, om låntagernes reklamationsadfærd har haft karakter af en fast og utvetydig afstandtagen fra, at der mundtligt er indgået en bindende fastkursaftale, eller snarere må tages som udtryk for, at låntageren - eventuelt efter rådgivning fra andre - har fortrudt en indgået aftale.

5.8

Afslutning

Uanset hvordan og hvor hensigtsmæssigt proceduren vedrørende indgåelse af fastkursaftaler tilrettelægges, og uanset hvor grundig en rådgivning der ydes, vil der næppe kunne opnås en ideel verden, hvor der ikke opstår tvister omkring kurssikring. Der er tale om et relativt kompliceret produkt, som vanskeliggør kommunikationen. Derudover er produktet tidsfølsomt - kurserne kan nå at ændre sig betydeligt, hvis aftalen ikke bringes på plads, sådan som parterne har forudsat. Endelig kan det være forbundet med ikke ubetydelige omkostninger, hvis en aftale misligholdes.

6 | RESUMÉER AF KENDELSE



6 | Resuméer af kendelser

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2005.

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 Nævnsekretariatet ønsker at rekvirere kendelsen i sin helhed. Se afsnit 7.1. om en abonnementsordning vedrørende kendelser.

20312067
Personlig fordring.
Selvskyldnerkaution.
Rådgiveransvar.

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 15. februar 2005*

Klagerens daværende samlever overtog pr. 1. juni 1992 ved transportskøde fra det indklagede realkreditinstitut den pågældende ejendom for en købesum på 165.000 kr. Til dækning af købesummen blev der kontant betalt 15.000 kr., optaget et ejerskiftelån 130.000 kr. samt udstedt et sælgerpantebrev på 20.000 kr. til realkreditinstitutet.

Pantebrevet for ejerskiftelånet blev den 10. juni 1992 underskrevet af klagerens daværende samlever som debitor og tiltrådt af klageren som "ægtefælle/medejer".

Den 18. september 1992 blev sælgerpantebrevet underskrevet af klagerens daværende samlever som debitor.

Transportskødet og de i forbindelse med handlen udstedte pantebreve blev tinglyst den 8. juni 1993.

Klageren underskrev den 26. oktober 1993 en kautionserklæring for realkreditlånet og sælgerpantebrevet.

Realkreditinstitutet fremsendte den 17. januar 1997 følgende erindringsskrivelse til klageren på hendes daværende adresse vedrørende terminsydelsen for 11. december 1996. Realkreditinstitutet fremsendte tilsvarende skrivelser til klageren på hendes daværende adresse vedrørende misligholdelse af forfaldne terminsydelser på lånet pr. 11. marts 1997, 11. juni 1997, 11. september 1997, 11. december 1997, 11. marts 1998 samt 11. juni 1998.

Den 13. august 1998 blev der med realkreditinstitutet som rekvirent afholdt tvangsauktion over ejendommen. Realkreditinstitutets fordring var på tvangsauktionen opgjort til i alt 126.783 kr.

På 2. auktion den 17. september 1998 blev ejendommen overtaget af en liebhaver for et bud på 1.001 kr.

Den 24. september 1998 kvitterede realkreditinstitutet pantebrevene til aflysning, dog således at debtors personlige gældsansvar for lånene blev opretholdt.

Realkreditinstitutet gjorde den 30. september 1998 den udækkede fordring på 125.782 kr. gældende over for henholdsvis klageren og klagerens tidligere samlever.

Realkreditinstituttet fremsendte i oktober 1998 kopi til klageren af erindringsbrevene vedrørende terminsydelser.

Den 22. november 2000 rettede realkreditinstituttet på ny henvendelse til klageren om den personlige fordring og opfordrede klageren til at rette henvendelse til instituttet vedrørende en afviklingsordning.

Efter henvendelse fra klagerens nuværende ægtefælle om en afviklingsordning bad realkreditinstituttet den 6. juni 2001 klageren om at fremsende dokumentation for hendes økonomiske situation. Med henvisning til sygdom og hospitalsindlæggelse bad klageren den 16. juni 2001 realkreditinstituttet om udsættelse med indsendelse af de ønskede dokumenter, hvilket førte til, at sagen blev sat midlertidigt i bero til den 1. august 2001.

Klageren fremsendte den 29. juni 2001 økonomiske oplysninger til realkreditinstituttet, som den 2. juli 2001 anmodede om yderligere oplysninger vedrørende nogle gældsposter.

Realkreditinstituttet udtog den 9. september 2003 stævning mod klageren med krav om dennes betaling af 125.782 kr. med tillæg af 9 pct. rente p.a. fra den 9. september 1998.

Efter udsættelse af retssagen indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre kautionen gældende mod hende. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at hun ikke havde modtaget rådgivning i forbindelse med indgåelsen af kautionen, som først blev etableret 15 måneder efter købet af ejendommen, og at hun aldrig burde have været godkendt som kautionist, eftersom hendes indkomst kun modsvarede hendes personlige medicinudgifter. Klageren forklarede i øvrigt, at hun havde været af den opfattelse, at kautionen bortfaldt, da hun fraflyttede ejendommen.

Realkreditinstituttet forklarede over for Nævnet, at kautionen var krævet som betingelse for handlen, og at denne blev etableret i forlængelse heraf.

Nævnet fandt det ubetænkeligt at lægge til grund, at det var et vilkår for handlen, at klageren kautionerede for lånene til realkreditinstituttet.

Flertallet fandt, at der ikke efter de foreliggende oplysninger var grundlag for at fastslå, at klageren ikke var blevet korrekt rådgivet om kautionsforpligtelsen, eller at forpligtelsen stod i misforhold til hendes økonomi. Der var heller ikke omstændigheder i forløbet, efter at klageren havde påtaget sig kautionsforpligtelsen, der kunne begrunde, at hun kunne frigøres for sin forpligtelse. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet på baggrund af de oplysninger om klagerens økonomi, som blev - eller burde være - indhentet, måtte kunne indse, at kautionsforpligtelsen stod i misforhold til klagerens økonomi, og at der derfor ikke burde være

6 | Resuméer af kendelser

krævet kaution af hende. Mindretallet fandt derudover, at realkreditinstituttet burde have sikret sig, at klageren forud for tvangsauktionen var blevet orienteret om denne, således at hun kunne have varetaget sine interesser. Med disse bemærkninger stemte mindretallet for at tage klagerens påstand til følge.

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

20402009 **Låneomlægning.** **Beregning.** **Rådgiveransvar.**

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 7. februar 2005*

Klageren ejer en mindre udlejningsejendom, hvori der indestod 2 lån på oprindelig 2.238.000 kr. og 561.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånene, der i sin tid var givet i forbindelse med byfornyelse af ejendommen, var ydet med rentestøtte.

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. august 2002 et tilbud til klageren på om-lægning af de to indestående lån. Af det fremsendte materiale fremgik det, at den anslåede besparelse det første år ville udgøre 72.727 kr., og at klagerens andel af besparelsen i år 2 var anslået til 21.818 kr. Lånetilbudet indeholdt en angivelse af de omkostninger, der var forbundet med låneomlægningen, herunder at der ved indfrielse af de indestående lån i opsigelsesperioden skulle betales differencerente.

Klageren indgik den 20. august 2002 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet. Af aftalen fremgik det, at det nye lån skulle udbetales hurtigst muligt på grundlag af en garanti for tinglyst pantebrev. Endvidere indeholdt aftalen et punkt, hvori klageren erklærede, at han var indforstået med, at realkreditinstituttet valgte den indfrielsesmetode, der skønnedes mest optimal på indfrielsestidspunktet. Under punktet "Eventuelle bemærkninger" i aftalen var det med håndskrift tilføjet, at det nye lån skulle udbetales "i den gamle serie (inden 31/08 2002)".

Låneomlægningen blev gennemført den 30. august 2002. Det nye lån blev udbetalt ved salg af 20-årige 5 pct. obligationer i årgang 2022 til kurs 95,60.

Realkreditinstituttet besvarede den 27. oktober 2003 en telefonisk henvendelse fra klageren på følgende måde:

"...Med baggrund i åbning af ny obligationsserie pr. 1. september 2002, er konverteringen gennemført den 30. august 2002, da man ved at foretage konverteringen inden serieskiftet, opnår en bedre udbetalingskurs på det nye lån. Udbetalingen sker efter aftale med Dem, idet vi henviser til Aftale om Tinglysningservice, hvor De på side 3 under eventuelle bemærkninger anfører:

"Iflg. aftale udbetales de nye lån i den gamle serie (inden 31/08-2002)".

Da de konverterede lån ikke var opsagt til indfrielse pr. 1. oktober 2002, skal der ved indfrielse af lånene den 30. august 2002 beregnes differencerente fra den 30. august 2002 til den 1. januar 2003. Differencerenterne fremgår af tilbuddet af 19. august 2002. Vi kan i øvrigt oplyse Dem, at differencerenterne er fradragsberettigede på Deres selvangivelse til Told&Skat. ...{Realkreditinstituttet}... foretager indberetning af beløbet til skattemyndighederne..."

Efter det oplyste var der herefter flere gange telefonisk kontakt mellem parterne.

Klageren gjorde den 6. februar 2004 indsigelse mod realkreditinstitutets rådgivning. Klageren anførte, at han havde gennemført låneomlægningen baseret på, at han ville få en årlig besparelse på 72.727 kr. Klageren protesterede over, at realkreditinstitutet ikke havde gjort opmærksom på, at omlægningsomkostningerne på ca. 20.000 kr. ikke var med i første års besparelse, men blot lagt ind i det nye lån, at differencerenten, som var en følge af realkreditinstitutets anbefaling den 20. august 2002, på 59.016 kr. ikke var indregnet i besparelsen, og at han ikke havde fået oplyst, at han ved at trække låneomlægningen til 1. november 2002 med henblik på omprioritering pr. 31. december 2002 kunne have sparet differencerenten - og fået lån i en anden serie. Klageren oplyste, at han netop havde haft sin statsautoriserede revisor til at gennemgå sagen, og at denne havde bekræftet ham i, at der manglede de nævnte oplysninger.

Realkreditinstitutet meddelte den 16. februar 2004 klageren, at konverteringen af hans lån efter instituttets opfattelse var gennemført i overensstemmelse med klagerens instrukser. Realkreditinstitutet fastholdt, at der i den anførte besparelse første år var taget højde for omkostninger ved låneomlægningen, idet besparelsen udgjordes af differencen mellem ydelsen på det indfrie lån contra ydelsen på det nye lån inklusive omkostninger. Realkreditinstitutet bemærkede, at klageren alternativt skulle have indbetalt omkostningerne inden gennemførelsen af konverteringen, og at hovedstolen på det nye lån derved var blevet reduceret med låneomkostningerne, hvorved besparelsen ville have været marginalt højere. Med hensyn til differencerenten henviste realkreditinstitutet til, at denne - på linie med de øvrige omkostninger - var medfinansieret i det nye lån, og at de samme synspunkter derfor også gjorde sig gældende for denne. Om tidspunktet for låneomlægningen bemærkede realkreditinstitutet, dels at klageren ved at gennemføre låneomlægningen pr. 31. december 2002 ikke ville have fået konverteringsbesparelsen i perioden fra 30. august 2002 til 31. december 2002, dels at et serieskift som hovedregel medfører dårligere kurser på de nye obligationer i en periode, hvilket medfører en mindre konverteringsbesparelse, end hvis konverteringen gennemføres i den oprindelige obligationsserie.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren meddelte den 28. februar 2004 realkreditinstitutet, at han havde haft en ekstern rådgiver inden for finansverdenen til at vurdere sagen. Resultatet var, at klageren fastholdt, at ydelsesbesparelsen det første år var misvisende angivet, idet omkostningerne, herunder differencerenterne burde have været fratrullet.

Efterfølgende dialog mellem parterne førte ikke til en afklaring.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet principal påstand om, at realkreditinstitutet skulle yde ham en compensation for den manglende besparelse i forbindelse med omlægningen af byfornyelseslånene, svarende til de samlede omkostninger ved låneomlægningen. Subsidiært påstod klageren realkreditinstitutet tilpligtet at refundere ham differencerenten. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

6 | Resuméer af kendelser

Til brug for klagesagen udarbejdede realkreditinstituttet efter anmodning fra Nævnet en beregning af låneomlægningen pr. den 19. august 2002, hvori der ved sammenligningen af renter, ydelser m.v. på de lån, der indgik i låneomlægningen, var taget højde for rentestøtte på såvel de gamle lån som det nye lån. Beregningen viste, at låneomlægningen havde ført til besparelser af såvel likviditets- som rentabilitetsmæssig karakter.

Nævnet fandt, at det af lånetilbudet klart fremgik, at der var omkostninger forbundet med låneomlægningen, herunder differencerente ved indfrielsen af de indestående lån, og at disse omkostninger var indregnet i det nye lån (blev betalt med provenuet af det nye lån). Nævnet fandt endvidere, at det af lånetilbudet fremgik, at den anførte "besparelse" sigtede til ydelsesforskellen mellem det gamle lån og det nye lån, således at den potentielle låntager fik et billede af den likviditetsmæssige effekt af låneomlægningen. Nævnet fandt på denne baggrund ikke grundlag for at kritisere realkreditinstituttets brug af ordet "besparelse" - heller ikke vedrørende år 1.

Nævnet fandt, at det i forbindelse med omlægning af byfornyelseslån med rentestøtte må være det naturlige i det hele at indarbejde virkningen af rentestøtten i lånetilbudets konsekvensberegninger m.m. Realkreditinstituttet havde efterfølgende på anmodning af Nævnet fremlagt en beregning, der viste, at låneomlægningen overordnet set havde været til fordel for klageren.

Det var ubestridt under sagen, at realkreditinstituttet anbefalede klageren at gennemføre låneomlægningen med virkning pr. 30. august 2002, idet instituttet vurderede, at en omlægning pr. denne dato ville være mest fordelagtig for klageren.

Nævnet fandt, at en rådgivning - i mangel af klare tilkendegivelser fra en låntager om specifikke ønsker - må tage sit udgangspunkt i, om der straks bør optages et nyt lån og ske paristraksindfrielse af det gamle lån, eller om den ny låneoptagelse bør afvente det tidspunkt, hvor det gamle lån er opsagt og kan indfries til pari (indfrielse til termin). Afgørende for rådgivningen må være, hvad der er billigst for låntageren.

I en sag som den foreliggende, hvor et indestående lån på 10 pct. skulle udskiftes med et lån på 5,545 pct., sprang det ifølge Nævnet i øjnene, at der ved paristraksindfrielse af det gamle lån pr. 30. august 2002 skulle betales et betydeligt beløb i differencerente. I en sådan situation påhviler det instituttet at undersøge, hvorledes låntageren er stillet, såfremt lånet alternativt indfries til termin. En sådan undersøgelse viste i den aktuelle sag, at indfrielse af lånet til termin ville have været væsentligt fordelagtigere for klageren, uanset udgiften til en kursaftale på det nye lån og uanset at ydelsesbesparelsen ved låneomlægningen først ville være opnået fra det senere indfrielsestidspunkt.

Nævnet bemærkede herved, at forbedringen af udbetalingskursen på det nye lån ved at optage lånet inden årgangsskiftet med udgangen af august, i lyset af den teknologiske udvikling, de ændrede markedskonventioner pr. 8. februar 2001 og den nuværende rentestruktur, måtte forventes at ville være og var så marginal, at den ikke havde kunnet tillægges betydning ved valget mellem de to indfrielsesmetoder. Det var derfor efter Nævnets opfattelse en fejl, som påførte realkreditinstituttet et erstatningsansvar, at instituttet ikke havde rådgivet klageren til at indfri det indestående lån til termin med samtidig kurssikring af det nye lån.

Ved beregningen af klagerens tab som følge af den fejlagtige rådgivning lagde Nævnet på den ene side vægt på, at differencerenten er fradragsberettiget, og på den anden side at der ved indfrielse til termin skulle være tegnet en fastkursaftale til afdækning af kursrisikoen på det nye kontantlån. Derimod mente Nævnet ikke i beregningen at skulle tage højde for, at klageren ved en forskydning af låneomlægningen ikke opnåede en ydelsesbesparelse med det samme, men først 4 måneder senere, idet rentestøtten i alle tilfælde ville give en ydelsesbesparelse på godt 72.000 kr. i det første år. Nævnet fastsatte på grundlag af det anførte klagerens tab til afrundet 20.000 kr., hvilket beløb realkreditinstituttet blev tilpligtet at yde klageren i erstatning.

20408026
Beregning af
låneomlægning.
Indfrielsesbeløb.

*Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 15. februar 2005*

Klageren har en blandet bolig- og erhvervsejendom, hvori der indestod et kortrentelån på oprindelig 3.559.000 kr. til realkreditinstitut 1.

Det indklagede realkreditinstitut (realkreditinstitut 2) fremsendte den 26. marts 2004 en vejledende beregning til klageren vedrørende et 30-årigt kortrentelån F1 på 4.500.000 kr. I beregningen var lånet til realkreditinstitut 1 forudsat indfriet med 3.423.324 kr., og der var anslået et overskydende provenu på 1.042.900 kr. efter afholdelse af diverse stiftelsesomkostninger.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 30. marts 2004 et tilbud til klageren om obligationsindfrielse af det i ejendommen indestående lån. Af tilbudet, som efter det oplyste blev tilsendt realkreditinstitut 2, fremgik det, at der skulle indfries et obligationsbeløb på 3.414.945 kr. samt indbetales et kontantbeløb på 61.083 kr., og at kurserne på de obligationer, der skulle opkøbes til indfrielsen, var henholdsvis 101,43 og 102,81.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 14. april 2004 et lånetilbud til klageren vedrørende et kortrentelån F1 på 4.500.000 kr. I budgettet i lånetilbudet var lånet til realkreditinstitut 1 forudsat indfriet med 3.453.257 kr., svarende til den nominelle restgæld på lånet pr. 1. april 2004. Efter afholdelse af stiftelsesomkostninger m.v. var der anslået et overskydende provenu på 1.009.568 kr.

Låneomlægningen blev gennemført den 22. april 2004. Efter modregning af lånesagsgebyr, stiftelsesprovision, kurtage og gebyr for tingbogsattest med i alt 15.875 kr. blev det resterende provenu af det nye lån på 4.484.125 kr. overført til klagerens tinglysningskonto hos realkreditinstitut 2.

Realkreditinstitut 2 opkøbte den 20. april 2004 obligationer til brug for indfrielsen af lånet til realkreditinstitut 1. Obligationerne blev opkøbt til kurs 102,46. De samlede omkostninger ved obligationsopkøbet, herunder til dækning af kurtage, handelsomkostninger m.v., udgjorde 3.544.625 kr. Ud over de opkøbte obligationer blev der den 21. april 2004 overført et kontantbeløb på 7.399 kr. (det i indfrielsestilbudet opgjorte kontantbeløb eksklusiv terminsydelsen for marts 2004) til realkreditinstitut 1.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 26. april 2004 en kvittering for den foretagne indfrielse.

6 | Resuméer af kendelser

Låneomlægningen førte til et endeligt provenu på 908.666 kr. Klageren var utilfreds med, at låneomlægningen ikke havde ført til det i lånetilbudet beregnede provenu, og rettede derfor henvendelse til realkreditinstitut 2.

Efter møde mellem parterne tilbød realkreditinstitut 2 den 26. juli 2004 klageren at foretage en omkostningsfri ekstraordinær nedbringelse af det nye lån med et beløb svarende til det overskydende provenu.

Den 28. juli 2004 afviste klageren den tilbudte nedbringelse, idet han ønskede det i lånetilbudet af 14. april 2004 anslåede provenu udbetalt eller lånet til realkreditinstitut 1 retableret.

Realkreditinstitut 2 meddelte den 5. august 2004 klageren, at det ikke var muligt at retablere lånet til realkreditinstitut 1, men tilbød på ny klageren en vederlagsfri ekstraordinær nedbringelse af det nye lån. Endvidere tilbød realkreditinstitut 2 kulancemæssigt at frafalde gebyret for tinglysningsaftalen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at han skulle have udbetalt det provenu, som fremgik af lånetilbudet af 14. april 2004. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Til brug for sagen anmodede Nævnsekretariatet realkreditinstitut 2 om at udarbejde en konsekvensberegning, der viste forholdene på tilbudstidspunktet, hvis der alene havde været tilbudt klageren en provenuneutral låneomlægning. Det fremgik heraf, at klageren frem til første refinansiering ville have en besparelse på brutto ca. 24.000 kr. sammenlignet med det gamle lån.

Nævnet fastslog, at det var ubestridt, at der var begået en fejl ved beregningen af provenuet i lånetilbudet, idet realkreditinstitut 2 ved beregningen af indfrielsesbeløbet for det eksisterende realkreditlån havde taget udgangspunkt i obligationsrestgælden til kurs 100 og ikke den forventede indfrielseskurs, uanset at disse oplysninger rent faktisk fremgik af indfrielsestilbudet fra realkreditinstitut 1. Fejlen førte til et ca. 100.000 kr. lavere provenu end beregnet.

Nævnet fandt imidlertid på grundlag af de tilvejebragte oplysninger, at låneomlægningen samlet set havde været fordelagtig for klageren, og Nævnet fandt det ikke sandsynliggjort, at han ville have fravalgt låneomlægningen, hvis han fra først af havde fået et lånetilbud, der var baseret på den korrekte indfrielseskurs på det eksisterende lån. Nævnet fandt, at realkreditinstitut 2 i en situation som den foreliggende burde tilbagebetale vederlaget for låneomlægningen - og ikke kun gebyret for tinglysningservice.

Som følge af det anførte blev realkreditinstitut 2 tilpligtet at tilbagebetale klageren de oppebårne vederlag på i alt 17.700 kr.

20409029
Låneomlægning.
Kurssikring.

*Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 15. februar 2005*

Klageren havde i sin ejendom et kontantlån på oprindelig 1.068.000 kr. til realkreditinstitut 1.

Et pengeinstitut, som i henhold til en samarbejdsaftale formidler lån for det indklagede realkreditinstitut 2, fremsendte den 1. april 2004 et låneomlægningstilbud fra realkreditinstitut 2 til klageren. Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt rentetilpasningslån på 760.000 kr. med delvis afdragsfrihed og med refinansiering hvert 3. år. Beregningerne i lånetilbudet var foretaget ved kurs 103,36, svarende til en kvartårlig ydelse i den afdragsfri periode på 5.732 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at kurssikringsaftale alene kunne indgås med realkreditinstitut 2.

Klageren underskrev den 19. april 2004 en prioriteringsaftale med det låneformidlende pengeinstitut vedrørende det tilbudte lån. Af aftalen fremgik det, at lånet ønskedes udbetalt den 24. juni 2004.

Klageren indgik endvidere en "Aftale om boligrådgivning (Låneomlægning og tillægsbelåning)", hvori det låneformidlende pengeinstitut med håndskrift angiveligt havde anført, at det tilbudte lån ikke kunne kurssikres.

Det indestående lån blev efter det oplyste opsagt til indfrielse pr. den 1. juli 2004.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 23. juni 2004 en udbetalingsmeddelelse til klageren, hvoraf det fremgik, at lånet var afregnet til kurs 101,55, og at de ordinære kvartårlige terminsydelser udgjorde 6.936 kr. i den afdragsfri periode.

Klageren rettede den 28. august 2004 henvendelse til det låneformidlende pengeinstitut, idet han fandt, at det måtte bero på en fejl, at den kvartårlige terminsydelse var blevet væsentlig højere end anført i lånetilbudet.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at han skulle stilles som i lånetilbudet af 1. april 2004. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Realkreditinstitut 2 fremlagde i klagesagen en redegørelse fra det låneformidlende pengeinstitut, hvoraf det blandt andet fremgik, at lånedokumenterne blev underskrevet den 19. april 2004, og at det var blevet oplyst klageren, at det tilbudte lån ikke kunne kurssikres.

Klageren bestred over for Ankenævnet, at lånedokumenterne var underskrevet så sent som den 19. april 2004, og fastholdt, at den 1. april 2004 burde lægges til grund ved beregningen af hans tab.

Nævnet fandt, at det var en ansvarspådragende fejl at oplyse, at det tilbudte lån ikke kunne kurssikres. Det måtte ifølge Nævnet antages, at klageren ville have indgået en fastkursaftale, hvis han ikke havde fået oplyst, at en sådan ikke kunne indgås. Det henstod imidlertid som usikkert, hvornår mellem den 1. april og den 19. april 2004 en sådan fastkursaftale ville være blevet indgået. Det var derfor ikke muligt præcist at angive klagerens tab som følge af den manglende kurssikring.

6 | Resuméer af kendelser

Nævnet fandt, at erstatningen burde fastsættes som forskellen i bruttoindtægterne frem til næste refinansiering ud fra en gennemsnitskurs for perioden 1. til 19. april 2004. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at betale klageren en erstatning på 5.600 kr.

20412039
Dobbeltindfrielse.
Kursfastsættelse.
Omkostninger.

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. april 2005*

Klageren havde en ejendom, hvori der indestod et lån på oprindelig 1.260.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. I forbindelse med køb af en ny ejendom afhændede klageren i efteråret 2002 den omhandlede ejendom med overtagelsesdag den 1. april 2003.

Klageren indgik den 3. januar 2003 en aftale med realkreditinstituttet om foretagelse af låneindfrielse. Af aftalen fremgik det, at realkreditinstituttet blev bemyndiget til at indfri det indestående lån på den måde, instituttet fandt mest hensigtsmæssigt. Der var ikke i aftalen angivet nogen dato for indfrielsen. Med håndskrift var det på aftalen tilføjet, at indfrielsen skulle afvente en bedre indfrielseskurs, og at klageren ville kontakte realkreditinstituttet, når der skulle kurssikres.

Klageren indgik den 17. januar 2003 en kurskontrakt med sit pengeinstitut vedrørende indfrielsen af realkreditlånet til kurs 97,24. Klageren fik i den forbindelse udbetalt en erstatning for et kurstab på 30.366 kr., idet pengeinstituttet anerkendte, at pengeinstituttet burde have medvirket til indgåelse af en kursaftale direkte i forlængelse af klagerens salg af ejendommen.

Realkreditinstituttet gennemførte pr. 1. april 2003 indfrielsen af klagerens lån. Af specifikationen af indfrielsen fremgik det, at lånet ved en strakshandel var indfriet til kurs 97,90, inklusive et kurstillæg på 0,1 kurspoint.

Klagerens advokat rettede den 1. maj 2003 henvendelse til realkreditinstituttet, idet advokaten var blevet anmodet om at udrede trådene i forbindelse med, at klagerens lån var blevet "dobbeltindfriet". Ifølge advokaten var klageren af den opfattelse, at der under hensyntagen til de håndskrevne tilføjelser i indfrielsesaftalen ikke ville blive foretaget indfrielse af lånet uden aftale med ham. Den dobbelte indfrielse havde medført et samlet tab for klageren på ca. 17.000 kr., dels som følge af, at pengeinstituttets indfrielse i henhold til kursaftalen havde måttet ophæves, dels som følge af, at den kurs, som realkreditinstituttet gennemførte indfrielsen til, var højere end den kurs, klageren havde indgået kurskontrakt til. Advokaten bad realkreditinstituttet om at fremkomme med et forslag til, hvem der burde dække klagerens omkostninger og merudgifter.

Realkreditinstituttet afviste den 22. maj 2003 at tilbyde klageren dækning for merudgifter eller omkostninger. Realkreditinstituttet anførte i den forbindelse, at indfrielsen var sket i overensstemmelse med den indgåede indfrielsesaftale.

Klagerens advokat bestred den 28. maj 2003, at der var indgået en bindende aftale mellem klageren og realkreditinstituttet om, at instituttet skulle forestå indfrielsen af lånet. Klagerens advokat henviste i den forbindelse til de håndskrevne påtegninger på indfrielsesaftalen, som efter hans opfattelse medførte, at realkreditinstituttet ikke var berettiget til at foretage indfrielse af lånet uden fornyet, direkte aftale med

klageren. Det var derfor advokatens opfattelse, at klageren var berettiget til at kræve meromkostningerne ved den dobbelte indfrielse dækket af realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fastholdt den 11. juli 2003, at der var indgået en bindende aftale om indfrielse mellem instituttet og klageren, og afviste derfor at være erstatningsansvarlig over for klageren som følge af instituttets håndtering af indfrielsen den 1. april. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at klageren forud for sin underskrivelse af indfrielsesaftalen den 3. januar 2003 var blevet rådgivet om muligheden for at kurssikre indfrielsen, og at klageren på det tidspunkt havde tilkendegivet, at han håbede på, at kurserne ville falde i perioden frem til indfrielsen, og at han derfor ikke ønskede at kurssikre på daværende tidspunkt. Klageren tilkendegav dog at ville vende tilbage, hvis kurserne blev så gunstige, at han alligevel ønskede at kurssikre. Såfremt klageren ikke i perioden frem til indfrielsen havde indgået aftale med realkreditinstituttet om kurssikring af lånet, skulle instituttet således blot indfri lånet til markedskurs den dag, lånet skulle indfries. Dette var baggrunden for, at aftalen var blevet påført de nævnte håndskrevne bemærkninger. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at det af indfrielsesaftalens tekst tydeligt fremgik, at instituttet var bemyndiget til på klagerens vegne at opsiges lånet på den måde, instituttet fandt mest hensigtsmæssig.

Pengeinstituttet fremsendte den 26. september 2003 den omhandlede opgørelse til klagerens advokat. Ifølge opgørelsen udgjorde omkostningerne ved ophævelsen af kurskontrakten 10.129 kr.

Klagerens advokat gjorde den 9. december 2003 et erstatningskrav på 24.818 kr. gældende mod realkreditinstituttet. Beløbet var sammensat af 10.129 kr. for ophævelsen af kurskontrakten med pengeinstituttet, 12.856 kr. som følge af den højere indfrielseskurs og 1.833 kr. i dobbelt medregnet kurtage.

Realkreditinstituttet afviste den 27. februar 2004 klagerens krav. Realkreditinstituttet anførte, at instituttet ikke havde kendskab til klagerens aftaler med pengeinstituttet, og at realkreditinstituttet havde indfriet lånet i overensstemmelse med den aftale, som blev indgået med klageren, og hvorefter indfrielsen skulle ske pr. overtagelsesdagen den 1. april 2003.

Klagerens advokat indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde klageren en erstatning til dækning af meromkostningerne på 24.808 kr. som følge af den dobbelte indfrielse. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af indfrielsesaftalen af 3. januar 2003 med realkreditinstituttet fremgik, at realkreditinstituttet var bemyndiget til på klagerens vegne at indfri lånet på den måde, realkreditinstituttet fandt mest hensigtsmæssig. Indfrielsesaftalen indeholder ingen angivelse af datoen for indfrielsen. Da klagerens tidligere ejendom imidlertid var solgt med overtagelsesdag den 1. april 2004, måtte det ifølge Nævnet lægges til grund, at det tidligere lån hos realkreditinstituttet var forudsat indfriet senest på denne dato. Nævnet tillagde det ved denne vurdering tillige betydning, at indfrielsen også i kursaftalen med klagerens pengeinstitut var forudsat foretaget den 1. april 2004.

6 | Resuméer af kendelser

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet således umiddelbart var både forpligtet og berettiget til at foretage indfrielsen senest den 1. april 2004.

Nævnet bemærkede, at indfrielsen af lånet kunne være foretaget af realkreditinstituttet med respekt af den med pengeinstituttet indgåede kurskontrakt. Forudsætningen herfor var dog, at realkreditinstituttet havde kendskab til kurskontrakten.

Det ville efter Nævnets opfattelse have været i overensstemmelse med god realkreditinstitutpraksis, at realkreditinstituttet som følge af den manglende datoangivelse for indfrielsen og de håndskrevne bemærkninger om kursfastsættelsen havde kontaktet klageren forud for indfrielsen. På den anden side burde klageren have kontaktet realkreditinstituttet, efter at klageren havde indgået kursaftalen med pengeinstituttet den 17. januar 2004.

Nævnet fandt på baggrund af dette begivenhedsforløb, at der ikke var grundlag for at pålægge realkreditinstituttet et erstatningsansvar, men fandt samtidig, at realkreditinstituttets behandling af indfrielsessagen burde føre til, at realkreditinstituttet fortabte sin ret til at kræve vederlag.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet tilpligtet at tilbagebetale klageren et beløb på 3.581 kr.

Realkreditinstituttet meddelte den 23. maj 2005 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

20501002 **Tilsidesættelse af** **kautionsaftale.**

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. april 2005*

Klagerens datter og dennes samlever ønskede efter det oplyste at erhverve en ejendom, som skulle finansieres hos det indklagede realkreditinstitut. Realkreditinstituttet afviste i første omgang at yde lån.

Realkreditinstituttet udstedte den 22. september 2000 et lånebevis til klagerens datter på 612.000 kr. til køb af en ny helårsbolig, forudsat at lånebeløbet kunne ligge inden for 80 pct. af realkreditinstituttets vurdering af ejendommen. Af lånebeviset fremgik det, at det endvidere var en forudsætning, at klageren kautionerede for lånet.

Realkreditinstituttet udstedte den 26. oktober 2000 et lånetilbud til klagerens datter på et 30-årigt 7 pct. obligationslån på 741.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at en del af lånet skulle anvendes til forbedringer af ejendommen, og at lånet var betinget af klagerens kaution.

Klageren underskrev den 3. november 2000 en erklæring om selvskyldnerkaution for lånet på 741.000 kr. Kautionserklæringen indeholdt en opregning af vilkårene for kautionen. Af erklæringen fremgik det endvidere, at klageren havde fået udleveret realkreditinstituttets informationsblad "Selvskyldnerkaution", der indeholdt en beskrivelse af indholdet og virkningerne af en kaution.

Klagerens datter og hendes samlever optog sideløbende et lån på 100.000 kr. i et pengeinstitut, for hvilket klageren ligeledes kautionerede.

Det af realkreditinstituttet tilbudte lån blev udbetalt den 11. januar 2001.

Klagerens datter fik tinglyst skøde på ejendommen den 19. januar 2001.

Realkreditinstituttet fremsendte den 17. juni 2002 en rykkerskrivelse til klagerens datter vedrørende terminsydelsen for maj 2002 og sendte samme dag meddelelse til klageren om den manglende terminsbetaling. I brevet til klageren var der henvist til, at hun kunne læse nærmere om konsekvenserne for hende som kautionist i informationsbladene "Når terminen ikke bliver betalt" og "Selvskyldnerkaution".

Realkreditinstituttets inkassoadvokat fremsendte den 19. maj 2003 to afregningskuponer samt en check på 6.188 kr. til realkreditinstituttet og oplyste, at klageren var mødt på hans kontor den 15. maj og havde meddelt, at marts terminen for 2003 på 5.544 kr. var indbetalt direkte til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttets inkassoadvokat indgav den 7. august 2003 begæring til fogedretten om foretagelse af udlæg hos klageren for terminsydelsen for marts og april 2003.

Fogedretten meddelte den 20. august 2003 realkreditinstituttets inkassoadvokat, at skyldneren den foregående dag havde indbetalt 13.002 kr., og at beløbet snarest ville blive overført til realkreditinstituttet.

Efter det oplyste blev der efterfølgende af den kommune, hvori ejendommen er beliggende, begæret tvangsauktion over ejendommen til afholdelse den 25. oktober 2004.

Af liste af 29. september 2004 fra fogedretten over indkaldte til auktionen fremgår det, at såvel klageren som klagerens datter var indkaldt til tvangsauktionen.

Tvangsauktionen blev efterfølgende omberammet til afholdelse den 8. november 2004.

Af udskrift af 8. november 2004 af retsbogen fremgår det, at klageren mødte på tvangsauktionen, og at højestbydende var en liebhaver med et bud på 600.000 kr. Realkreditinstituttets advokat begærede ny auktion, som efterfølgende blev tilbagekaldt.

Den 11. november 2004 gjorde realkreditinstituttet en fordring på 124.432 kr. gældende mod såvel klageren som klagerens datter.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en kautionsforpligtelse gældende mod hende for instituttets tab ved tvangsauktionen, subsidært at kautionsforpligtelsen alene kunne gøres gældende med 1/3 af det af realkreditinstituttet opgjorte tab. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af sagen fremgik, at realkreditinstituttet betingede lån til datteren af, at klageren kautionerede for lånet.

6 | Resuméer af kendelser

Nævnet henviste endvidere til, at klageren den 3. november 2000 underskrev en erklæring om selvskyldnerkaution, hvorefter hun som selvskyldnerkautionist erklærede at indestå realkreditinstituttet for opfyldelse af sin datters forpligtelser ifølge et lån på 741.000 kr. i datterens ejendom. I erklæringen var under selvskyldnerkautionens vilkår nærmere redegjort for indholdet af kautionen.

Nævnet fandt, at der ikke var oplyst omstændigheder, der kunne begrunde, at klageren helt eller delvis kunne fritages for kautionsforpligtelsen. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

20502009 **Personlig fordring.**

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. august 2005*

Klageren havde en ejendom, hvori der indestod et lån på oprindelig 39.000 kr. til realkreditinstitut 1 og et lån på oprindelig 190.000 kr. til realkreditinstitut 2 (det indklagede realkreditinstitut).

Gældsansvaret for lånet til realkreditinstitut 2 var overgået til klageren i 1987, idet indklagede den 16. januar 1987 fremsendte en godkendelse af ejerskifte til klageren.

Der blev den 7. juni 1990 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstitut 1 som rekvirent. Fordringerne på tvangsauktionen var i henhold til tvangsauktionssalgssopstilling af 19. april 1990 opgjort til i alt 232.461 kr., som fordeltes med 210.766 kr. i kolonne 2 og 21.695 kr. i kolonne 3.

Af udskrift af auktionsbogen for den 7. juni 1990 fremgår det, at klageren ikke var mødt på auktionen. Realkreditinstitut 1 blev højestbydende på tvangsauktionen med et bud på 39.000 kr., hvorefter realkreditinstitut 2 begærede afholdelse af 2. auktion.

Ifølge et internt notat af 5. juli 1990 i tvangsauktionssagen hos realkreditinstitut 2, oplyste ejendomsmægleren, der havde vurderet ejendommen forud for 2. auktion, at ejendommen var meget misligholdt, og at han forventede en lang liggetid og prisnedslag, og at han derfor anbefalede, at realkreditinstitut 2 ikke bød på ejendommen. Realkreditinstitut 2 afstod herefter at afgive bud på 2. auktionen den 5. juli 1990, hvor ejendommen blev overtaget af realkreditinstitut 1 for det på 1. auktionen afgivne bud på 39.000 kr.

Den 18. januar 1995 gjorde realkreditinstitut 2 et krav på 262.741 kr. inklusive rente gældende mod klageren. Brevet var vedhæftet følgende opgørelse af den samlede fordring:

" ...Gælden er beregnet således:

- | | |
|---|------------------------|
| - ...{Realkreditinstitut 2's}...
udækkede tilgodehavende ved tvangsauktionen | kr. 192.494 |
| - Omregnet kontant efter obligationskursen pr.
Auktionsdagen | kr. 164.584 |
| + renter i perioden 05.07.90 - 01.02.95 | <u>kr. 98.157</u> |
| - ...{Realkreditinstitut 2's}... tilgodehavende
pr. 01.02.95 | <u>kr. 262.741..."</u> |

Realkreditinstituttet 2 erindrede den 2. december 1996 og den 12. februar 1997 klageren om den personlige fordring.

Den 23. april 2004 og den 10. november 2004 fremsendte realkreditinstitut 2 kopi af tvangsauktionssalgsopstilling, indfrielsesafregning samt godkendelse af ejerskiftet til klageren.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 2 ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod ham i anledning af tvangsauktionen den 7. juni 1990 over hans daværende ejendom. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren ikke alene var ejer af ejendommen på tvangsauktionstidspunktet, men at han også var rette debitor for de i ejendommen indestående lån, herunder lånet til realkreditinstitut 2.

Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet i forbindelse med tvangsauktionen havde tilsidesat nogen forpligtelser over for klageren, der kunne begrunde, at realkreditinstituttets fordring mod klageren var bortfaldet eller skulle nedsættes. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det som udgangspunkt er skyldnerens egen opgave at varetage sine interesser på en tvangsauktion efter reglerne i retsplejelovens kapitel 51 om tvangsauktion over fast ejendom.

Realkreditinstituttets fordring forblev i sin helhed udækket på tvangsauktionen. Realkreditinstituttet havde gjort indfrielsesværdien af restgælden på det udækkede lån gældende mod klageren og havde krævet beløbet forrentet med morarente efter renteloven.

Ingen del af kravet var forældet, og Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet som følge af passivitet eller af anden grund var afskåret fra at gøre den udækkede fordring gældende mod klageren. Nævnet fandt dog, at realkreditinstituttet alene kunne gøre et krav på 231.578 kr. gældende i overensstemmelse med en renteberegning, som realkreditinstituttet havde udarbejdet til brug for klagesagen. Nævnet frifandt således realkreditinstituttet mod, at den oprindeligt opgjorte personlige fordring mod klageren blev nedsat til 231.578 kr.

6 | Resuméer af kendelser

20502010 **Rådgivning i forbindelse** **med låneomlægning.**

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. august 2005*

Klageren erhvervede efter det oplyste den omhandlede ejendom i december 1998 med overtagelsesdag den 1. januar 1999. I forbindelse med handlen blev der optaget henholdsvis et realkreditlån på 617.000 kr. i et realkreditinstitut, som efterfølgende er fusioneret med det indklagede realkreditinstitut, dels et pantebrevslån på 116.000 kr. i det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. december 2004 beregninger til klageren vedrørende omlægning af det indestående realkreditlån på 617.000 kr. til et 30-årigt, afdragsfrit 5 pct. obligationslån på 583.000 kr.

Den 28. januar 2005 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren på et 30-årigt afdragsfrit 5 pct. obligationslån på 582.000 kr. Lånetilbudet forudsatte indfrielse af det indestående realkreditlån på 617.000 kr. ved paristraksindfrielse på tilbudsdatoen med betaling af differencerente frem til 1. april 2005. Budgettet i lånetilbudet viste, at der efter indfrielse af dette lån og afholdelse af stiftelsesomkostninger samt indfrielsesgebyr på 750 kr. var beregnet et overskydende provenu på 3.942 kr.

Lånetilbudet var blandt andet vedlagt en opsigelsesformular, som blev underskrevet af klageren den 28. januar 2005. Lånetilbudet var endvidere vedlagt en aftale om afdragsfrihed, hvoraf det fremgik, at der var forudsat fuld afdragsfrihed i lånets første 10 år. I denne, som blev underskrevet af klageren den 28. januar 2005, havde klageren markeret for, at der ønskedes valgfri afdragsfri periode.

Klageren fremsendte den 31. januar 2005 et brev til realkreditinstituttet, hvori hun stillede en række spørgsmål til låneomlægningen, herunder til afdragsfrihed og låntyper. Klageren oplyste samtidig, at hendes revisor ville kontakte realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet registrerede den 1. februar 2005 i sit EDB-system, at der efter aftale med klagerens revisor skulle laves et 5 pct. 30-årigt lån med afdragsfrihed i 1 år.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. februar 2005 et nyt lånetilbud med tilhørende pantebrev til klageren. Realkreditinstituttet henviste til, at pantebrevet skulle returneres i underskrevet stand, og at der først derefter kunne laves en fastkursaftale.

Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 582.000 kr. med valgfri afdragsfri perioder. I lånetilbudet var det indestående lån forudsat paristraksindfriet pr. tilbudsdatoen med betaling af differencerente frem til 1. juli 2005. Budgettet i lånetilbudet viste, at der efter indfrielse af dette lån og afholdelse af stiftelsesomkostninger samt indfrielsesgebyr på 750 kr. var beregnet et underskydende provenu på 1.373 kr. Af den fremsendte aftale om afdragsfrihed fremgik det, at der ikke skulle betales afdrag i perioden fra 1. februar 2005 til 31. december 2005.

Den 11. februar 2005 meddelte klageren realkreditinstituttet, at hun som følge af misvisende og dårlig rådgivning ikke ønskede låneomlægningen gennemført. Klageren henviste til, at hun var blevet presset og givet misvisende oplysninger i de dokumenter, som realkreditinstituttet absolut skulle have underskrevet den 28. januar 2005 til trods for, at klageren ønskede at vente til den 31. januar 2005, så hun havde mulighed

for grundigt at gennemgå dokumenterne. Klageren krævede samtidig sit oprindelige skøde tilbageleveret omgående.

Klageren bad ved brev af 21. februar 2005 på ny realkreditinstituttet om at returnere hendes skøde.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Ved Nævnssekretariatets mellemkomst returnerede indklagede den 4. marts 2005 det originale skøde til klageren.

Klageren gennemførte den 31. marts 2005 låneomlægningen i et andet realkreditinstitut. Af låneafregningen fra dette institut fremgår det, at klageren blandt andet betalte et ekspeditionsgebyr for låneetablering på 1.000 kr., gebyr for tinglysningservice på 1.500 kr. og gebyr for pantebrevsgaranti på 1.000 kr. Herudover betalte klageren et indfrielsesgebyr til realkreditinstituttet på 750 kr.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde hende en erstatning på 10.040 kr. til dækning af ekstra revisorudgifter, forøgede omkostninger ved den ny låneomlægning, porto m.v. som følge af klagen samt klagerens tidsforbrug i den anledning. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Over for Ankenævnet stillede klageren blandt andet spørgsmål til, hvorfor hun i forbindelse med købet af ejendommen ikke var blevet rådgivet om, at hun havde ret til at få begge pantebreve omlagt til et lån. Klageren henviste derudover til problemerne med det senere forsøg på låneomlægning, hvor blandt andet den oprindelige opsigelsesdato ikke blev fastholdt, og hvor hun havde vanskeligt ved at få fat på realkreditinstituttets kunderådgiver.

Realkreditinstituttet fastholdt over for Ankenævnet, at sagen var blevet behandlet i overensstemmelse med de aftaler, der var indgået med klageren og dennes revisor, og at der ikke var blevet begået nogen fejl i rådgivningen af klageren.

Nævnet lagde efter sagens oplysninger til grund, at det på grund af de lovmæssige begrænsninger for realkreditinstitutter til belåning inden for 80 pct. af ejendommens værdi ikke var muligt at finansiere klagerens køb med et samlet realkreditlån, og at realkreditlånet - som det er sædvanligt - derfor blev suppleret med et pengeinstitutlån. Det kunne ifølge Nævnet ikke anses for udelukket, at klageren ville have kunnet finansiere købet med et samlet pengeinstitutlån, der imidlertid erfaringsmæssigt ville have været mindre økonomisk fordelagtigt for klageren end ved den faktiske finansiering. Som følge heraf, og da der ikke i øvrigt var grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet skulle have ydet klageren en utilstrækkelig rådgivning i forbindelse med finansieringen af købet af ejendommen, kunne Nævnet ikke give klageren medhold i dette klagepunkt.

Det var erkendt af realkreditinstituttet, at instituttet i forhandlingsforløbet mellem parterne ved lånetilbudet af 4. februar 2005 ved en fejl beregnede differencerente frem til den 30. juni 2005, uanset at det eksisterende realkreditlån efter realkredit-

6 | Resuméer af kendelser

instituttets opfattelse var blevet opsagt til den 31. marts 2005. Efter Nævnets opfattelse kunne denne fejl imidlertid ikke begrunde nogen del af det erstatningskrav, som klageren havde fremsat under sagen. Da der heller ikke forelå andre forhold, der kunne begrunde erstatningskravet, kunne Nævnet heller ikke give klageren medhold i denne del af klagen.

Som følge af det anførte frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

20502011

Lånetilbud.

Fastkursaftale.

Tilbagekaldelse.

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 20. juni 2005*

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

Realkreditinstituttet fremsendte den 24. januar 2005 et lånetilbud til klagerne vedrørende et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 1.148.000 kr. med afdragsfrihed. Lånetilbudet var baseret på en fastkursaftale, som var indgået samme dag. I henhold til fastkursaftalen skulle lånet afvikles den 31. marts 2005 ved salg af lånets obligationer til kurs 98,80.

Lånetilbudet var vedlagt realkreditinstituttets LånGuide af 8. december 2004, som blandt andet indeholdt en beskrivelse af fremgangsmåden ved og konsekvenserne af henholdsvis kurssikring og indgåelse af tinglysningsaftale.

Klagerne indgik den 28. januar 2005 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, hvorefter instituttet skulle forestå låneomlægningen. Af aftalen fremgik det, at det nye lån var kurssikret.

Ligeledes den 28. januar 2005 underskrev klagerne pantebrevet for det tilbudte lån på 1.148.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 16. februar 2005 et nyt lånetilbud til klagerne vedrørende et 30-årigt 4 pct. obligationslån på 1.159.000 kr. med afdragsfrihed. Beregningerne i lånetilbudet var baseret på en obligationskurs på 98,80. Lånetilbudet var vedlagt en fastkursaftale, ligeledes af 16. februar 2005, i henhold til hvilken det tilbudte lån skulle udbetales den 31. marts 2005 ved salg af lånets obligationer til kurs 98,80. Lånetilbudet var endvidere vedlagt en aftale om tinglysningservice. I aftalen var der på samme måde som i den tidligere indgåede tinglysningsaftale angivet, at det nye lån var kurssikret. Endelig var lånetilbudet vedlagt et pantebrev vedrørende det tilbudte lån på 1.159.000 kr.

Med henvisning til aftalelovens § 32 afviste realkreditinstituttets juridiske afdeling den 22. februar 2005 at være bundet af det fejlagtigt fremsendte tilbud og fastkursaftalen af 16. februar 2005 på et 4 pct. afdragsfrit obligationslån på 1.159.000 kr. til kurs 98,80. Realkreditinstituttet henviste til, at klagerne burde være klar over, at der var tale om en fejl, idet klagerne allerede i januar havde lavet en fastkursaftale på et tilsvarende 5 pct. lån, på hvilket klagerne havde fremsendt de nødvendige dokumenter. Derudover henviste instituttet til, at klagerne ikke havde lavet nogen ny aftale med realkreditinstituttet, hvilket den ene af klagerne havde bekræftet telefonisk over for juridisk afdeling. Det fremsendte var ifølge juridisk afdeling således en bekræftelse på en aftale, klagerne aldrig havde indgået, som klagerne heller ikke vil kunne indgå, da de allerede havde lavet en tilsvarende aftale om et helt andet lån. Endelig bemærkede

juridisk afdeling, at der var tale om en kurs, som de afdragsfrie 4 pct. lån hverken var, eller nogensinde havde været, i nærheden af.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle udbetale det 30-årige 4 pct. lån i overensstemmelse med lånetilbud og fastkursaftale af 16. februar 2005. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klagerne anførte over for Nævnet blandt andet, at de opfattede tilbudet på 4 pct. lån som et led i den låneovervågning, som de er tilmeldt hos realkreditinstituttet, og at de derfor ikke undrede sig over, at der dukkede et tilbud op, eftersom den igangværende konvertering endnu ikke var afsluttet. Derudover havde de på realkreditinstituttets hjemmeside under menupunkt "Se dine tilbud og aftaler" kunnet se, at det 4 pct. afdragsfrie lån stod opført under "Se aftaler - Omlægning af lån". Klagerne anførte endvidere, at de søndag den 20. februar 2005 havde kontaktet realkreditinstituttets kundecenter for at få oplyst, hvordan de skulle forholde sig rent praktisk med hensyn til den videre sagsgang. Det havde ført til en opringning fra realkreditinstituttets juridiske afdeling den 21. februar 2005, som afviste, at realkreditinstituttet var bundet af et fejlagtigt fremsendt tilbud.

Nævnet henviste til, at klagerne den 24. januar 2005 havde modtaget et lånetilbud vedrørende et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 1.148.000 kr. med afdragsfrihed og baseret på en fastkursaftale, som var indgået samme dag, og hvorefter lånet skulle afvikles den 31. marts 2005 til kurs 98,80. Nævnet henviste endvidere til, at klagerne den 28. januar 2005 indgik en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet og samme dag underskrev et pantebrev for det tilbudte lån på 1.148.000 kr.

Nævnet lagde til grund, at realkreditinstituttet onsdag den 16. februar 2005 ved en fejl fremsendte et nyt lånetilbud på et 30-årigt 4 pct. obligationslån på 1.159.000 kr. med afdragsfrihed og baseret på en obligationskurs på 98,80. Nævnet lagde videre til grund, at klagerne modtog lånetilbudet fredag den 18. februar 2005 og kontaktede realkreditinstituttet søndag den 20. februar 2005, hvor spørgsmålet om de to lånetilbud blev drøftet.

Flertallet udtalte, at de fandt, at det allerede den 20. februar 2005 eller i hvert fald den 21. februar 2005, da klagerne blev kontaktet af realkreditinstituttets juridiske sekretariat, måtte have stået klagerne klart, at lånetilbudet af 16. februar 2005 var fremsendt ved en fejl. Under hensyn til det forudgående lånesagsforløb, og da der ikke var grundlag for at antage, at tilbudet af 16. februar 2005 havde været bestemmende for klagernes handlemåde, fandt flertallet, at realkreditinstituttet ikke var bundet af tilbudet af 16. februar 2005, jf. aftalelovens § 39. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet fandt det efter omstændighederne rimeligt, at klagerne havde forstået fremsendelsen af lånetilbudet af 16. februar 2005 som et led i den aftale om låneovervågning, som klagerne havde indgået med realkreditinstituttet. Der var derfor ifølge mindretallet ikke grundlag for at fastslå, at klagerne, da lånetilbudet af 16. februar 2005 kom til deres kundskab den 18. februar 2005, vidste eller burde vide, at lånetilbudet var fremsendt ved en fejl. Mindretallet fandt heller ikke, at der forelå sådanne særlige omstændigheder som nævnt i aftalelovens § 39, som kunne føre til,

6 | Resuméer af kendelser

at realkreditinstituttet skulle være berettiget til at træde tilbage fra aftalen. Mindretallet stemte derfor for at tage klagernes påstand til følge.

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

20503013 **Beregning af** **låneomlægning.**

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. oktober 2005*

I klagerne ejendom indestod henholdsvis et 5 pct. obligationslån på oprindelig 576.000 kr. til realkreditinstitut 1 samt et ejerpantebrev på 200.000 kr.

Ejerpantebrevet lå til sikkerhed for et boliglån på 347.727,27 kr. til det med realkreditinstitut 1 koncernforbundne pengeinstitut. Af det for lånet oprettede gælds-brev fremgik det, at lånet var ydet med fast rente, og at der gjaldt særlige indfrielsesvilkår.

Det indklagede realkreditinstitut 2 fremsendte den 10. januar 2005 et lånetilbud til klagerne vedrørende et 20-årigt 4 pct. obligationslån på 934.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at de indestående lån skulle indfries. I budgettet for lånetilbudet var der anslået et overskydende provenu på 1.408 kr. efter indfrielse af de eksisterende lån samt afholdelse af stiftelsesomkostninger m.v. Boliglånet var i beregningen forudsat indfriet med et beløb på 345.000 kr.

Låneomlægningen blev gennemført den 17. januar 2005. Af udbetalingsmeddelelsen af samme dato fremgår det, at der efter afholdelse af stiftelsesomkostninger til realkreditinstitut 2 blev overført et beløb på 910.856,82 kr. til klagerne udbetalings-konto hos realkreditinstituttet.

Klagerne udbetalingskonto hos realkreditinstitut 2 blev den 19. januar 2005 opgjort med et underskud på 5.761 kr.

Det med realkreditinstitut 1 koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 20. januar 2005 en kontoudskrift til klagerne vedrørende indfrielsen af det lån, der var sikret ved ejerpantebrevet. Af kontoudskriften fremgik det, at lånet var blevet indfriet med i alt 355.257,46 kr., hvoraf 17.033,60 kr. udgjorde kurstab, idet indfrielsen var sket på basis af kurs 105,0406.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 3. februar 2005 en opkrævning til klagerne vedrørende det på udbetalingskontoen opståede underskud på 5.761 kr.

Klagerne bad efterfølgende pr. telefax realkreditinstitut 2 om nærmere at redegøre for, hvordan underskuddet ved låneomlægningen var opstået.

Der blev efter det oplyste derefter afholdt et møde mellem parterne, hvorunder en opstilling over de skønnede og de faktiske udgifter blev gennemgået. Mødet førte ikke til en afklaring, og klagerne indbragte derfor sagen for Realkreditankenævnet med principal påstand om, at realkreditinstitut 2 skulle yde dem en erstatning på 17.033 kr., subsidiært en erstatning på 10.257 kr. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Realkreditinstitut 2 anførte over for Ankenævnet blandt andet, at klagerne havde oplyst, at gælden, som var sikret ved ejerpantebrevet, var en byggekredit, og at klagerne i øvrigt ikke havde oplyst, at der til gælden var knyttet særlige indfrielsesvilkår. Klagerne bestred at have oplyst, at der var tale om en byggekredit. Klagerne anførte endvidere, at de ikke var klar over, at der var tale om særlige indfrielsesvilkår.

Nævnet fandt, at det havde påhvilet realkreditinstitut 2 som professionel rådgiver at sikre sig, at grundlaget for lånetilbudet var fyldestgørende, herunder at indfrielsesvilkårene for den gæld, der var sikret ved ejerpantebrevet, var oplyst. Nævnet bemærkede i tilslutning hertil, at Nævnet ikke anså det for bevist, at klagerne havde vildledt realkreditinstitut 2 ved at oplyse, at gælden vedrørte en byggekredit.

Nævnet fandt, at der ikke kunne indlægges et løfte fra realkreditinstitut 2 om, at låneomlægningen ville føre til et bestemt provenu til klagerne. Det kunne heller ikke antages, at klagerne i traditionel erstatningsretlig forstand havde lidt et tab som følge af realkreditinstitut 2's manglende undersøgelser. Klagerne kunne derfor ikke ud fra aftaleretlige eller erstatningsretlige synspunkter få forskellen mellem det for lavt anslåede og det korrekte indfrielsesbeløb udbetalt af realkreditinstitut 2. Nævnet tilpligtede imidlertid realkreditinstitut 2 at refundere klagerne de betalte gebyrer m.v. i forbindelse med låneomlægningen og at udstede et reservefondspantebrev til klagerne med et provenu, der svarede til forskellen mellem det for lavt anslåede og det korrekte indfrielsesbeløb, såfremt klagerne måtte ønske det.

20503014
Fastkursaftale.
Indgåelse.
Opsigelse af lån.
Annulation.

*Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 17. oktober 2005*

Klageren havde i sin ejendom et rentetilpasningslån på oprindelig 1.521.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 30. november 2004 en bekræftelse til klageren vedrørende opsigelse af det indestående lån pr. 1. januar 2005. Ifølge opsigelsesbekræftelsen skulle klageren straks henvende sig til realkreditinstitutets kundecenter, hvis hun var uenig i en eller flere oplysninger i bekræftelsen. Opsigelsesbekræftelsen var vedhæftet realkreditinstitutets produktblad "Ekstraordinær indfrielse af realkreditlån", hvoraf det blandt andet fremgår, at en gyldig og rettidig opsigelse af et lån indebærer, at kunden er berettiget og forpligtet til at indfri den opsagte obligationsrestgæld ved kontant betaling til kurs 100 senest den sidste hverdag i måneden før den obligationstermin, som lånet er opsagt til.

Realkreditinstituttet fremsendte den 1. december 2004 et lånetilbud til klageren, som var dateret den 30. november 2004. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at der var indgået fastkursaftale på det tilbudte lån.

Ligeledes dateret den 30. november 2004 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse til klageren vedrørende indgåelse af fastkursaftale med afviklingsdag den 30. december 2004 ved salg af lånets obligationer til kurs 98,60. Af fastkursaftalebekræftelsen fremgår blandt andet følgende:

6 | Resuméer af kendelser

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

Den 3. december 2004 rykkede realkreditinstituttet klageren for fremsendelse af de til brug for udbetalingen nødvendige dokumenter.

Klageren fremsendte den 6. december 2004 fra en adresse i Sverige følgende brev, som blev modtaget hos realkreditinstituttet den 9. december 2004:

"...Da jeg i Sverige p.t. og ikke kommer til Danmark før om ca. 14 dage finder jeg det ikke praktisk muligt, at foretage omprioritering ved årsskiftet 2004/05. Jeg vil derfor annullere opsigelsen af det gamle lån og afslå tilbudet om nyt lån..."

Klageren fremsendte efter det oplyste den 9. januar 2005 følgende e-mail til realkreditinstituttet:

"...Jeg føler mig utrolig dårligt behandlet af ... (realkreditinstituttet)... i forbindelse med overvejelser om omlægning af lån. Jeg havde i flere mails bedt om at blive kontaktet, men da jeg den 30.11.04 fortsat intet havde hørt sendte jeg en mail om opsigelse af mit flexlån. Jeg blev efterfølgende kontaktet telefonisk og tilbød et 15 årigt lån og rentesikring. Da jeg var på vej ud af landet sendte jeg fra Sverige et brev med følgende ordlyd: "...Da jeg er i Sverige p.t. og ikke kommer til Danmark før om ca. 14 dage finder jeg det ikke praktisk muligt, at foretage omprioritering ved årsskiftet 2004/05. Jeg vil derfor annullere opsigelsen af det gamle lån og afslå tilbuddet om nyt lån."

Efter at jeg kom tilbage til ... (klagerens danske adresse)... fik jeg et brev om, at jeg havde en aftale om et rentesikret nyt lån. Jeg kontaktede første lokalkontoret i ..., som kontaktede jer. ... (Realkreditinstituttet)... i ... nægtede at have modtaget mit brev. Efter flere samtaler hvor jeg blev foreholdt, at jeg var bundet af aftalen skrev jeg under på det nye lån. Efterfølgende har jeg talt med flere, som finder forløbet helt uacceptabelt.

Jeg har været udsat for telefonsælger af værste slags og da jeg efterfølgende via diverse omstillinger fik kontakt med personen, var han særdeles flabet.

På baggrund af dette forløb skal jeg bede om, at mit lån hos selskabet bliver tilbageført til det oprindelige uden omkostninger for mig. Jeg forventer en seriøs behandling af sagen på chefniveau..."

Realkreditinstituttets kvalitetssikring besvarede den 18. januar 2005 klagerens e-mail på følgende måde:

"...På sidste rettidige opsigelsesdag, 30. november 2004, modtog vi din e-mail om opsigelse af dit rentetilpasningslån til indfrielse pr. 30. december 2004. Vi har i vores database over modtagne e-mails ikke registreret, at vi i tiden fra denne dato og tilbage til din foregående telefoniske kontakt med ... (realkreditinstituttet)... 20. november 2004 skulle have modtaget andre e-mails fra dig.

På baggrund af den modtagne e-mail 30. november kontaktede vi dig telefonisk samme eftermiddag for at rådgive dig om mulighederne for at finansiere det opsagte lån med et andet lån i ... (realkreditinstituttet)... Under denne samtale besluttede du, at dit nye lån skulle være et

obligationslån med rente 4% og en løbetid på 15 år. Det blev samtidigt aftalt med dig at indgå en fastkursaftale på udbetalingen af det nye lån, så provenuet til dækning af det opsagte lån var låst fast således, at der ikke opstod et evt. underskud. Aftalen blev skriftligt bekræftet overfor dig 1. december, hvor vi samtidig fremsendte nyt pantebrev m.v.

Den 9. december modtog vi dit brev dateret 6. december i ... (Sverige). Vi forsøgte forgæves 14. december at kontakte dig telefonisk. Ved den lejlighed fik vi oplyst et telefonnummer i udlandet, du kunne træffes på. Det lykkedes os imidlertid ikke at komme igennem på det oplyste nummer, hvorfor vi igen tog kontakt til dit private telefonnummer, hvor vi traf din mand. Han lovede samme aften at videre bringe dig vores meddelelse om, at din opsigelse af rentetilpasningslånet ikke kunne trækkes tilbage, ligesom den indgåede fastkursaftale på udbetaling af det nye lån var bindende.

Efterfølgende har du været i kontakt med vores samarbejdspartner, ... (ejendomsmægler) ... 20. december samt bl.a. teamleder ... i ... (realkreditinstituttet) ... 22. december. Ved disse kontakter har dine muligheder været gennemgået. Således har du hos ... (ejendomsmægleren) ... fået oplyst, hvad det ville koste dig at annullere fastkursaftalen på det nye lån.

I slutningen af december måned 2004 modtog ... (realkreditinstituttet) ... de nødvendige dokumenter til brug for etablering af det nye lån.

På baggrund af dette sagsforløb finder ... (realkreditinstituttet) ... ikke anledning til at tilbageføre lånet uden omkostninger..."

Efter en telefonisk henvendelse fra klageren den 9. februar 2005 meddelte realkreditinstituttet den 11. februar 2005 hende, at instituttet fastholdt sin vurdering af sagsforløbet. Samtidig gav realkreditinstituttet klageren klagevejledning.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet uden omkostninger for hende skulle tilbageføre belåningen af ejendommen til det, der var gældende pr. 30. november 2004. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet fremlagde i klagesagen udskrift fra instituttets interne notatark, som indeholdt en beskrivelse af de telefoniske drøftelser, som havde fundet sted mellem parterne.

Nævnet fandt, at klageren med bindende virkning pr. e-mail havde opsagt det eksisterende lån den 30. november 2004.

Der var mellem parterne endvidere tvist om, hvorvidt der mundtligt var indgået en bindende fastkursaftale, som efterfølgende skriftligt var blevet bekræftet af realkreditinstituttet, med den virkning, at klageren var forpligtet til at betale misligholdelsesomkostninger.

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

6 | Resuméer af kendelser

Realkreditinstituttet havde i sagen vedlagt kopi af instituttets interne notatark, som i henhold til realkreditinstituttets oplysninger er i overensstemmelse med de interne retningslinjer. Det fremgik heraf, at klageren under en telefonsamtale den 30. november 2004 havde indgået en fastkursaftale på det nye 15-årige obligationslån, og at klageren erklærede sig indforstået med, at det var en bindende aftale.

Realkreditinstituttet fremsendte i forlængelse af telefonsamtalen et lånetilbud til klageren, hvoraf det tydeligt fremgår, at der var indgået en fastkursaftale på det omhandlede lån. Realkreditinstituttet fremsendte samtidig en bekræftelse til klageren, hvoraf det fremgik, at der var indgået fastkursaftale om udbetaling af lånet og på hvilke vilkår. Det fremgik endvidere med fremhævet skrift, at klageren straks skulle henvende sig til realkreditinstituttet, hvis hun var uenig i en eller flere af oplysningerne i fastkursaftalen.

Klageren havde under klagesagen oplyst, at hun først modtog bekræftelsen på fastkursaftalen (og opsigelsen), da hun kom hjem fra sit udlandsophold. Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet bar risikoen for, at klageren først på det tidspunkt blev bekendt med bekræftelserne på henholdsvis opsigelsen og fastkursaftalen samt lånetilbudet.

Klageren meddelte den 6. december 2004 under sit udlandsophold realkreditinstituttet, at hun ønskede at "annullere opsigelsen af det gamle lån og afslå tilbudet om nyt lån...", idet hun ikke fandt det praktisk muligt at foretage omprioritering ved årsskiftet 2004/05. Denne meddelelse blev fremsendt ca. 4 dage, efter at bekræftelserne og lånetilbudet må antages at være kommet frem til klagerens danske adresse. Da klageren efter sine egne oplysninger ikke på dette tidspunkt havde kendskab til indholdet af bekræftelserne og lånetilbudet, måtte det ifølge Nævnet lægges til grund, at klagerens annulation ikke var begrundet i indholdet af disse dokumenter.

Nævnet fandt, at klageren, der ikke straks, men først den 6. december 2004, meddelte, at hun ikke ønskede låneomlægningen gennemført, ikke kunne frigøres for sine forpligtelser i henhold til fastkursaftalen. Klageren var derfor forpligtet til at betale misligholdelsesomkostninger. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

20503015

Låneomlægning.

Tidspunkt for udbetaling af nyt lån.

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 29. november 2005*

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

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. oktober 2004 et tilbud til klageren vedrørende låneomlægning til et 20-årigt 4 pct. obligationslån.

Lånetilbudet var vedlagt realkreditinstituttets "Almindelige forretningsbestemmelser for realkreditudlån", hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Låneudbetaling

11. Hvis lånet afregnes kontant, udbetales det på grundlag af en vægtet gennemsnitskurs af alle normale handler noteret på Københavns Fondsbørs (den såkaldte kurs "Alle Handler", kl. 17.00) fratrukket 0,10 kurspoint, medmindre andet er fastsat i lånetilbuddet eller aftalt

med ...(realkreditinstituttet)... Yderligere oplysninger om obligationshandel kan du finde i ...(realkreditinstituttets)... "Almindelige forretningsbestemmelser for værdipapirhandel"..."

Realkreditinstituttets "Almindelige forretningsbestemmelser for værdipapirhandel", som ligeledes var vedlagt lånetilbudet, indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"...Når du handler med ...(realkreditinstituttet)..."

...(Realkreditinstituttet)... vil tilstræbe at ekspedere dine afgivne handelsordrer samme dag indenfor Københavns Fondsbørs åbningstid... Ved udbetaling til gennemsnitskurs ekspederer ...(realkreditinstituttet)... dine ordrer efter særlige regler (se afsnittet om "Udbetaling til gennemsnitskurs")... Du vil altid kunne henvende dig til ...(realkreditinstituttet)... og få oplyst, hvornår din ordre forventes ekspederet...

Handel ved udbetaling af ...(realkreditinstituttet-lån)...

...(Realkreditinstituttet)... udbetaler lån på en af følgende måder:

- ✦ Udbetaling til gennemsnitskurs.
- ✦ Udbetaling med ...(realkreditinstituttet)... Fastkursaftale.
- ✦ Udbetaling ved obligationsudlevering.

Udbetaling til gennemsnitskurs

Salget af obligationer i forbindelse med udbetaling af et lån sker altid til handelstypen gennemsnitskurs (dagskurs), medmindre du aftaler andet med ...(realkreditinstituttet)...

Den anvendte dagskurs afhænger af, hvornår ...(realkreditinstituttet)... modtager din udbetalingsanmodning. Lånet afregnes til dagskursen på den første børsdag efter, at ...(realkreditinstituttet)... har modtaget udbetalingsanmodningen. ...(Realkreditinstituttet)... har ret til at sætte tidsfrister for indlevering af anmodninger om udbetaling. Anmodningen skal ske skriftligt på den udbetalingsblanket, som fremsendes sammen med lånetilbudet.

Udbetalinger til gennemsnitskurs afregnes til "Kurs alle handler" kl. 17. Fra denne kurs trækker ...(realkreditinstituttet)... 0,10 kurspoint.

Omkostningerne ved salg af obligationer er betaling af kurtage på 0,15% af obligationernes kursværdi af lån op til 3 mio. kr. - dog min 150 kr. og max 3.000 kr.

Dine samlede handelsomkostninger udgøres af kursfradrag og kurtage. Oplysninger om øvrige omkostninger i forbindelse med udbetaling af lån findes i ...(realkreditinstituttets)... Prisblad..."

Klageren underskrev den 7. december 2004 en udbetalingsanmodning til realkreditinstituttet, hvori klageren havde afkrydset for, at udbetalingen skulle afvente nærmere besked fra ham.

Realkreditinstituttet fremsendte den 30. december 2004 en udbetalingsmeddelelse til klageren, som indeholdt følgende oplysninger om obligationshandlen:

"...Handlen er gennemført den 29.12.2004 som en gennemsnitskurshandel. Kursen er baseret på den officielle "Kurs alle handler" kl. 17 på Københavns Fondsbørs den 29.12.2004.

6 | Resuméer af kendelser

Obligationerne bag lånet er handlet af ...{realkreditinstituttet)...

...Handelskursen er dagens gennemsnitskurs af alle obligationshandler med 3 dages valør..."

Den 3. januar 2005 fremsendte klageren følgende brev til realkreditinstituttets lokale kontor:

"...Vi har modtaget afregning af lån kr. 1.376.000 4% 20 år.

Ifølge afregningen er handelen gennemført den 29. december 2004.

Imidlertid skulle den gennemføres 3 valørdage før den 3. januar 2005 - det vil sige den 28. december 2004, hvilket blev bekræftet ved telefonsamtale den 28. december. Gennemsnitskursen den 28. december var 97,75 - jfr. oplysninger fra vor bank.

Vi beder Dem se på sagen og vende tilbage..."

Realkreditinstituttet besvarede den 10. januar 2005 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Vi har set på sagen.

Vi modtog tinglyst pantebrev 10. december.

Aftalen var, at vi skulle afvente Deres effektueringsordre - også jfr. Deres brev af 03.01.2005. Denne henvendelse modtog vi den 28.12.2005.

Vi effektuerede ordren hurtigst muligt, dvs. til morgendagens kurs den 29.12.2004.

Vi mener således at have opfyldt din instruktion til punkt og prikke..."

Klageren afviste den 11. januar 2005 over for realkreditinstituttets områdechef, at han havde givet besked om effektivering den 28. december 2004. Klageren oplyste, at han den pågældende dag havde ringet til en medarbejder hos realkreditinstituttet for at sikre sig, at ordren var blevet effektueret, således at provenuet kunne være til disposition den første hverdag efter nytår til indfrielse af det opsagte lån. Medarbejderen bekræftede ifølge klageren, at lånet var sendt til udbetaling. Klageren stillede spørgsmål til, hvorledes man ved handler den 29. december 2004 kunne opnå valør den 3. januar 2005, når det fremgik af realkreditinstituttets vilkår for værdipapirhandel, at handelskursen er dagens gennemsnitskurs af alle obligationshandler med 3 dages valør.

Den 26. januar 2005 fremsendte realkreditinstituttets områdechef en redegørelse til klageren for udbetalingsforløbet. Heraf fremgik det blandt andet, at det umiddelbart efter modtagelsen af udbetalingsanmodningen var blevet aftalt med klageren, at udbetalingen skulle gennemføres, således at provenuet var til rådighed på klagerens konto den 3. januar 2005. For at overholde dette tidspunkt var udbetalingen igangsat som sket og i øvrigt gennemført i overensstemmelse med instituttets sædvanlige forretningsgang.

Klageren rettede den 4. februar 2005 henvendelse om sagen til realkreditinstituttets direktion, der den 14. februar 2005 fastholdt, at låneudbetalingen var effektueret i overensstemmelse med den indgåede aftale og efter sædvanlig praksis på området.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en erstatning på 5.750 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at han forventede, at salget af obligationerne ville ske den 28. december 2004, idet der handles med obligationer med 3 dages valør, og at en medarbejder hos realkreditinstituttet i en telefonsamtale den 28. december 2004 oplyste, at obligationerne ville blive solgt samme dag. Realkreditinstituttet bestred, at der var givet klageren sådanne oplysninger.

Nævnet fastslog, at der mellem parterne var enighed om, at låneprovenuet skulle være til klagerens rådighed senest den 3. januar 2005.

Nævnet fandt det ikke bevist, at realkreditinstituttets medarbejder under telefonsamtalen den 28. december 2004 over for klageren havde tilkendegivet, at kursfastsættelsen ville ske den 28. december 2004. Nævnet fandt det heller ikke godtgjort, at det af klageren over for realkreditinstituttet var tilkendegivet eller af anden grund burde have stået realkreditinstituttet klart, at klageren ønskede eller påregnede, at kursfastsættelsen ville ske den 28. december 2004.

Nævnet fandt endelig ikke at kunne kritisere, at realkreditinstituttet - i overensstemmelse med instituttets praksis - havde ekspederet låneudbetalingen, således at lånet var anvist til udbetaling tirsdag den 28. december 2004 (startdag 0), at obligationerne var solgt onsdag den 29. december 2004 med kursfastsættelse til gennemsnitskursen "Alle handler", kl. 17.00 (dag 1), at salgsprovenuet var overført til klageren torsdag den 30. december 2004 (dag 2), og at beløbet var til disposition på klagerens konto mandag den 3. januar 2005 (dag 3).

Nævnet bemærkede, at angivelsen i udbetalingsmeddelelsen: "Handelskursen er dagens gennemsnitskurs af alle obligationshandler med 3 dages valør" ikke vedrørte forløbet af låneudbetalingen, men relaterede sig til, hvilken gennemsnitskurs der - via realkreditinstituttets egenbeholdning - ville blive afregnet til (obligationer med 3 dages valør over for obligationer med flere dages valør).

Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

20504017

Tilbagesøgning af for meget udbetalt beløb. Condictio indebiti.

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 29. november 2005*

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

Klagerne stod for at skulle sælge den gamle ejendom og købe en ny. Den nye ejendom skulle finansieres med blandt andet et lån hos realkreditinstituttet.

Der blev i forbindelse med ekspeditionerne oprettet dels en boligskaftkonto, dels en deponeringskonto hos det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut. Der blev endvidere oprettet en spærret konto med et indestående på 75.000 kr. til sikkerhed for klagernes betaling af terminsydelser på det nye realkreditlån.

6 | Resuméer af kendelser

Det koncernforbundne pengeinstitut meddelte den 8. januar 2004 klagerne, at ejendomsmægleren havde givet besked om, at det indestående på deponeringskontoen kunne frigives. Boligskiftkontoen var herefter blevet opgjort med et resterende provenu på 41.519 kr., som ville indestå på kontoen, indtil pengeinstituttet hørte nærmere fra klagerne. Endelig oplyste det koncernforbundne pengeinstitut, at man på klagernes foranledning havde overført 10.000 kr. til klagernes konto i en anden bank.

Den 30. januar 2004 meddelte det koncernforbundne pengeinstitut klagerne, at boligskiftkontoen samme dag var opgjort, og at provenuet på 44.692 kr. var overført til en ny konto hos pengeinstituttet. I forlængelse heraf modtog klagerne en kontoudskrift fra pengeinstituttet vedrørende boligskiftkontoen, hvoraf det blandt andet fremgik, at der på kontoen var overført 391.351 kr. fra deponeringskontoen og indbetalt et beløb på 13.657 kr. fra ejendomsmægleren.

Den 11. juni 2004 meddelte realkreditinstituttet klagerne, at beløbet på 13.657 kr. fra ejendomsmægleren var blevet overført to gange - henholdsvis til klagernes boligskiftkonto og til klagernes nyoprettede (almindelige) bankkonto, og at beløbet derfor nu var trukket på sidstnævnte konto.

Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 14. juni 2004 kontoudskrifter til klagerne vedrørende henholdsvis boligskiftkontoen og den nyoprettede konto, der viste, at beløbet på 13.657 kr. var indsat en gang på hver konto og derefter på ny trukket på den nyoprettede konto.

Der blev efterfølgende overført et beløb på 13.000 kr. fra klagernes spærrede konto vedrørende terminsbetalinger til klagernes nyoprettede konto.

Efter en henvendelse fra klagerne fremsendte realkreditinstituttet den 19. august 2004 en redegørelse for sagsforløbet til klagerne. Realkreditinstituttet forklarede, at instituttet den 16. januar modtog en check på 13.657 kr. fra ejendomsmægleren. Beløbet, der udgjorde restudbetalingen, blev indsat på klagernes boligskiftkonto den 16. januar. Den 30. januar blev boligskiftkontoen opgjort, og saldoen på 44.692 kr. (inklusive de 13.657 kr.) blev overført til en nyoprettet konto. Som følge af en forkert bogføring på realkreditinstituttets mellemregningskonto blev de 13.657 kr. endnu en gang overført til klagerne, denne gang til den nyoprettede konto. Den dobbelte udbetaling blev opdaget ved en revision 11. juni af mellemregningskontoen. Realkreditinstituttet fandt, at klagerne efter modtagelsen af den afsluttede boligskiftkonto ikke kunne være i tvivl om, at de allerede havde modtaget det fejlagtigt indsatte beløb på den nye konto, og havde derfor afvist at tilbageføre beløbet til denne konto. For at imødekomme klagernes ønske om at have de 13.000 kr. yderligere til disposition på den nye konto, havde realkreditinstituttet dog den 15. juni accepteret at overføre dette beløb til klagerne fra deres deponeringskonto.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Pengeinstitutankenævnet, som afsagde kendelse den 15. februar 2005. Ifølge kendelsen fandt Pengeinstitutankenævnet, at pengeinstituttet var uden ansvar for, at der efter det oplyste ved en fejl blev overført 13.657 kr. til realkreditinstituttet til indsættelse på klagernes konto hos pengeinstituttet. Pengeinstitutankenævnet fandt videre, at pengeinstituttet ikke uden klagernes samtykke havde været berettiget til at efterkomme realkreditinstituttets anmodning om tilbageførsel af (den ene af) overførslerne på 13.657 kr., og at beløbet derfor skulle

genindsættes på klagerens konto, hvis klagerne inden fire uger efter afsigelsen af kendelsen anmodede derom. Ankenævnet tog ikke stilling til realkreditinstituttets krav mod klagerne, såfremt klagerne valgte at anmode pengeinstituttet om at genindsætte de 13.657 kr., idet en eventuel klage vedrørende realkreditinstituttets tilbagesøgningskrav måtte indgives til Realkreditankenævnet.

Realkreditinstituttet meddelte den 23. marts 2005 klagerne, at de 13.657 kr. på instituttets foranledning og risiko var blevet tilbageført til klagerens nyoprettede konto. Da beløbet herefter på ny var modtaget to gange af klagerne, bad realkreditinstituttet klagerne om at indbetale dette hurtigst muligt og senest inden 14 dage.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at kræve tilbagebetaling af beløbet på 13.657 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at den, der med urette modtager et beløb fra en anden, som udgangspunkt er forpligtet til at tilbagebetale beløbet til den pågældende. Dette udgangspunkt kan kun fraviges under særlige omstændigheder.

Nævnet fandt ikke, at der i denne sag forelå sådanne særlige omstændigheder, der kunne fritage klagerne for realkreditinstituttets tilbagebetalingskrav. Nævnet lagde ved vurderingen blandt andet vægt på beløbets størrelse i forhold til det endelige provenu fra ejendomshandlerne, og at fejlen blev opdaget relativt hurtigt, samt at indretningssynspunkter ud fra det oplyste ikke syntes at kunne tillægges afgørende vægt. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

20504020
Fastkursaftale.
Misligholdelse.

*Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 26. august 2005*

Klageren havde i sin ejendom et 5 pct. obligationslån på oprindelig 378.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 3. februar 2005 et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt obligationslån på 405.000 kr. med renteloft og afdragsfrihed. Af lånetilbudet fremgik det, at beregningerne var baseret på en fastkursaftale, som var vedlagt. Det fremgik endvidere, at lånetilbudet ville bortfalde, hvis den indgåede fastkursaftale blev ophævet.

Ligeledes den 3. februar 2005 fremsendte realkreditinstituttet "Fastkursaftale ved udbetaling", hvoraf det fremgik, at lånet var aftalt afregnet den 1. april 2005 ved salg af lånets obligationer til kurs 96,10. Af "Almindelige bestemmelser for Fastkursaftaler", som er en integreret del af aftalebekræftelsen, fremgår blandt andet følgende:

"...3. Et tilbud om kursvilkår og udbetalingsdato for en Fastkursaftale er kun bindende for ... (realkreditinstituttet) ..., hvis låntager accepterer tilbudet i direkte tilknytning til fremsættelsen. ... (Realkreditinstituttet) ... kan stille krav om, at aftalen tillige skal accepteres skriftligt, førend aftalen er bindende for ... (realkreditinstituttet) ...

4. ... (Realkreditinstituttet) ... fremsender samme dag skriftlig bekræftelse på den indgåede aftale med tilhørende almindelige bestemmelser for fastkursaftaler. Hvis den anførte terminkurs eller

6 | Resuméer af kendelser

aftalens pr. dato (udbetalingsdato) i bekræftelsen afviger fra låntagers mundtlige accept, skal låntager straks reklamere til ...(realkreditinstituttet)... herom...

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

Klagerens pengeinstitut fremsendte den 11. februar 2005 følgende brev til realkreditinstituttet:

"...I Deres lånetilbud af 3. ds. til ovennævnte afgiver De tilbud på RenteMax-lån på kr. 405.000 til afløsning af nuværende realkreditlån i ejendommen. Af følgebrevet fremgår det, at der er indgået fastkursaftale på lånet med udbetaling den 1. april 2005.

...(Klageren)... har taget kontakt til os for at drøfte det foreliggende tilbud og samtidig gør hun opmærksom på, at hun telefonisk har aftalt med Dem, at der skal fremsendes tilbud på det anførte lån, men at der ikke er indgået bindende aftale om omlægning. Oplysninger om konsekvensen ved omlægningen foreligger først ved fremsendelsen af Deres brev.

På vegne af ...(klageren)... skal vi derfor meddele, at hun ikke ønsker at gøre brug af Deres tilbud, og at hun derfor ikke agter at returnere de fremsendte dokumenter i underskrevet stand. Nuværende lån forventes derfor at fortsætte også efter 1. april 2004.

Eventuel henvendelse vedrørende denne sag bedes givet til os, idet ...(klageren)... anmoder om, at De ikke tager kontakt til hende - hverken telefonisk eller pr. brev..."

Realkreditinstituttet fremsendte den 15. februar 2005 følgende opgørelse til klageren:

"Misligholdt Fastkursaftale pr. 01.04.2005

Ifølge aftale med ...(klagerens pengeinstitut)..., er ovenstående fastkursaftale annulleret, og beløb for annulleringen opkræves med næste terminsydelse.

Beløbet fremkommer således:

Opgørelse pr. 15.02.2005 Kontant hovedstol kr. 405.000

Samlet forskel i kursværdi, ...(realkreditinstituttet)... tilgodehavende	kr.	9.315,00
Gebyrer	kr.	3.000,00
Kurtage på den oprindelige fastkursaftale	kr.	584,00
Kurtage ved ophævelse af oprindelig fastkursaftale	kr.	
Til betaling	kr.	12.899,00

Da ...(klageren)... har opsagt sit lån pr. 31.03.2005 via mail, kan nuværende lån ikke fortsætte. Vi går ud fra, at ...(pengeinstituttet)... foranlediger nyt lån..."

Den 15. marts 2005 meddelte klagerens pengeinstitut realkreditinstituttet, at klageren bestred, at der var indgået fastkursaftale med realkreditinstituttet. Pengeinstituttet bad derfor realkreditinstituttet om at dokumentere aftaleindgåelsen, før beløbet ville blive

betalt. Pengeinstituttet oplyste endvidere, at det eksisterende lån ville blive indfriet på opsigelsesdagen og bad om at få tilsendt en kopi af indfrielsestilbudet.

Med kopi til pengeinstituttet rykkede realkreditinstituttet den 17. marts 2005 klageren for betaling af beløbet på 12.899 kr.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at der ikke var indgået en for hende bindende fastkursaftale, og at hun således ikke var forpligtet til at betale omkostninger i anledning af dennes ophævelse. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Ifølge tingbogsoplysning, som blev fremlagt i sagen, blev der den 26. april 2005 tinglyst et pantebrev på 380.000 kr. til klagerens pengeinstitut.

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

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

Realkreditinstituttet havde i sagen gjort gældende, at der den 3. februar 2005 efter drøftelse med og vejledning af klageren blev indgået en fastkursaftale, som samme dag blev skriftligt bekræftet over for klageren. Klageren bestred, at der blev indgået en sådan kursaftale.

Nævnet lagde til grund, at klageren formentlig den 4. februar 2005 modtog lånetilbudet, hvoraf det direkte fremgik, at det var baseret på en samtidig indgået fastkursaftale, ligesom det fremgik, at det indestående lån var opsagt pr. 1. april 2005. Klageren modtog samme dag en fastkursaftale med angivelse af aftaledato og -kurs. I vilkårene for fastkursaftalen (de almindelige bestemmelser) fremgik det, at man som aftalemodpart straks skulle reagere over for realkreditinstituttet, såfremt man ikke var enig i, at aftalekurs og -dato svarede til den aftale, der var indgået.

Klageren reagerede først en uge senere - den 11. februar 2005 - via sit pengeinstitut, hvor hun i det hele bestred, at der var indgået en fastkursaftale.

Nævnet anså det for bevist, at der var indgået en bindende fastkursaftale. Nævnet lagde herved - ud over realkreditinstituttets oplysninger herom - vægt på, at realkreditinstituttet skriftligt i den fremsendte fastkursaftale den 3. februar 2005 udtrykkeligt opfordrede klageren til straks at reklamere, hvis hun ikke kunne tilslutte sig indholdet, og at klageren først den 11. februar 2005 via sit pengeinstitut generelt bestred, at der var indgået en kursaftale. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

6 | Resuméer af kendelser

20505022 Ophævelse af fastkursaftale.

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 6. marts 2006*

Klagerne havde i deres ejendom et lån til realkreditinstitut 1.

Den 18. april 2005 udarbejdede det indklagede realkreditinstitut 2 et lånetilbud på et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 940.000 kr. til klagerne vedrørende omlægning af det indestående lån. Af følgebrevet til lånetilbudet fremgik det blandt andet, at lånetilbudet var baseret på en indgået fastkursaftale.

Ligeledes den 18. april 2005 udarbejdede realkreditinstitut 2 en bekræftelse på den indgåede fastkursaftale. Af fastkursaftalen fremgik det, at der var indgået en bindende fastkursaftale til en aftalt afregningskurs på 97,80 til udbetaling den 25. april 2005. Derudover fremgik det, at hvis betingelserne for udbetaling ikke var opfyldt rettidigt kunne udbetalingen ikke gennemføres, og klagerne skulle i givet fald erstatte realkreditinstitut 2's omkostninger og eventuelle tab.

På bekræftelsen af fastkursaftalen var der vedhæftet "De Almindelige bestemmelser for Fastkursaftaler" for realkreditinstitut 2, hvoraf det blandt andet fremgik, at:

".....(Realkreditinstitut 2)... udfærdiger med bindende virkning for låntager tabsberegning ved misligholdelse.

Beregningen for Fastkursaftaler udføres på basis af forskellen mellem ...(realkreditinstitut 2's)... spotkurs på det tidspunkt, hvor misligholdelsen konstateres og den aftalte afregningskurs for Fastkursaftalen korregeret for et terminstillæg/-fradrag...."

Klagerne underskrev den 19. april 2005 en tinglysningsaftale, i henhold til hvilken realkreditinstitut 2 skulle forestå tinglysningen af pantebrevet for det nye lån. Af tinglysningsaftalen fremgik det ligeledes, at der var indgået en fastkursaftale til en aftalt kurs på 97,80 til udbetaling den 25. april 2005, og at klagerne skulle erstatte realkreditinstitut 2's omkostninger og eventuelle tab såfremt betingelserne for udbetaling ikke var opfyldt rettidigt.

Klagerne underskrev ligeledes den 19. april 2005 pantebrev for det nye lån til realkreditinstitut 2.

Realkreditinstitut 2 fremsendte en opgørelse dateret den 21. februar 2005 til klagerne vedrørende ophævelse af fastkursaftalen. På baggrund af kursændringer og omkostninger var tabet opgjort til i alt 6.082 kr., som klagerne blev bedt om at indbetale inden den 6. maj 2005.

Klagernes repræsentant fremsendte den 25. april 2005 et brev til realkreditinstitut 2. Klagernes repræsentant oplyste blandt andet, at klagerne den 19. april 2005 havde skrevet under på lånetilbuddet og senere samme dag havde kontaktet realkreditinstitut 2 for at få annulleret aftalen, da klagerne havde fortrudt, at realkreditinstitut 2 i denne forbindelse havde meddelt klagerne, at de for længe siden havde indgået en fastkursaftale og at klagerne skulle betale for dette, men at det ikke ville være ret mange penge, at klagerne ikke på noget tidspunkt havde ytret ønske om at indgå en

fastkursaftale og ej heller havde underskrevet en sådan, og at klagerne derfor ikke så sig forpligtet til at betale den fremsendte faktura og imødeså en kreditnota på beløbet.

Klagernes repræsentant indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 2 blev tilpligtet til at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod klagerne i anledning af ophævelsen af fastkursaftalen. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

På Nævnets forespørgsel fremsendte realkreditinstitut 2 den 19. december 2005 en redegørelse vedrørende opgørelsen af det beregnede tab ved ophævelsen af kursaftalen. Af redegørelsen fremgik det blandt andet, at:

...(Realkreditinstitut 2's)... samlede tab kan således beregnes som følger:

Samlet forskel i kursværdi 98,10 - 97,80 x kr. 940.000	kr.	2.820,00
Gebyrer	kr.	500,00
Kurtage på den oprindelige fastkursaftale	kr.	1.379,00
Kurtage ved ophævelse af oprindelig fastkursaftale	kr.	1.383,00
Tab i alt	kr.	6.082,00..."

Nævnet lagde til grund, at parterne den 18. april 2005 aftalte, at klagerne skulle optage et pauselån hos realkreditinstitut 2 på 940.000 kr., og at dette lån skulle kurssikres. Nævnet lagde yderligere til grund, at klagerne den 19. april 2005 om formiddagen under et møde hos realkreditinstitut 2 fik udleveret lånetilbudet og samtidig underskrev pantebrev og tinglysningsaftale, hvori vilkårene for fastkursaftalen var anført. Nævnet lagde endelig til grund, at klagerne om eftermiddagen den 19. april og om formiddagen den 20. april 2005 meddelte realkreditinstitut 2, at de ikke ønskede lånesagen gennemført.

Nævnet fandt, at der mellem parterne var indgået en bindende aftale om kurssikring. Nævnet lagde vægt på, at der ikke efter dansk ret gælder en fortrydelsesret - heller ikke i en situation som den foreliggende, hvor aftalen søges fragået kort efter, at den er indgået.

Der var ikke af klagerne ført bevis for, at realkreditinstitut 2 havde givet klagerne tilsagn om, at udgifterne ved at fragå aftalen ville være beskedne. På baggrund af realkreditinstitut 2's redegørelse af 19. december 2005 fandt Nævnet ikke grundlag for at nedsætte det beløb, som realkreditinstitut 2 havde krævet, idet dette beløb i overensstemmelse med praksis udgjorde realkreditinstitut 2's tab (kursændringerne og omkostninger) ved klagernes misligholdelse af kurssikringsaftalen.

Som følge af det anførte kunne Nævnet ikke give klagerne medhold i klagen og frifandt realkreditinstitut 2.

6 | Resuméer af kendelser

20505024

Tvangsauktion.

Køb.

Opgørelse.

Indfrielsesvilkår.

Kendelse afsagt af

Realkreditankenævnet

den 7. december 2005

Til brug for tvangsauktion over den omhandlede ejendom udarbejdede det indklagede realkreditinstitut pr. 19. april 2004 en auktionsopgørelse, som omhandlede et i ejendommen indestående kontantlån på oprindelig 260.000 kr. I auktionsopgørelsen var givet oplysninger om såvel kontant- som obligationsrestgælden samt restancer og morarenter. Det fremgik endvidere, at kontantlån skal indfries med obligationsrestgælden.

I tvangsauktionssalgsopstilling af 16. marts 2004 var lånet opgjort til i alt 259.189 kr. i kolonne 1. Heraf udgjorde restgæld i kolonne 2 et beløb på 240.959 kr. og restancer m.v. i kolonne 3 i alt 18.230 kr. Det var i salgsopstillingen oplyst, at lånet var et kontantlån med en obligationsrestgæld på 267.806 kr.

Klageren blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 325.000 kr.

Realkreditinstitutets advokat fremsendte den 20. april 2004 følgende opgørelse til klageren:

"...Deres køb af ejendommen beliggende..."

Under henvisning til tvangsauktionen den 19. ds. hvor De fik hammerslag på ovennævnte ejendom for beløbet stort kr. 325.000,00, skal jeg herved venligst fremkomme med vor klients krav.

...(Realkreditinstitutets)... tilgodehavende pr. auktionsdagen	kr. 259.189,23
Omkostninger, jfr. bilag	kr. 29.480,69
I alt	kr. 288.669,92

hvilket beløb bedes indbetalt inden 4 uger beregnet fra 19. april.

Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at såfremt De ønsker at overtage lånet til ...(realkreditinstitutet)... opr. stort kr. 260.000,00, skal sørge for berigtigelse af ejerskifte..."

Realkreditinstitutets advokat fremsendte den 25. maj 2004 en kvittering til klagerens rådgiver for indbetaling af 288.669,92 kr. Realkreditinstitutets advokat fremsendte samtidig en erklæring, i hvilken han på vegne af realkreditinstitutet erklærede sig fyldestgjort for samtlige restancer og omkostninger i forbindelse med tvangsauktionen og gav samtykke til, at auktionsskøde kunne udstedes.

Den 1. juni 2004 meddelte realkreditinstitutets advokat klagerens rådgiver, at der skulle indbetales yderligere 34.942 kr. snarest belejligt. Anmodningen var begrundet på følgende måde:

"...Anledningen til at vi anmoder om indbetaling af dette beløb er, at det skyldes og at der er tale om en straks-indfrielse med de heraf følgende konsekvenser, således også en ændret kurs i forhold til den tidligere fremsendte opgørelse og regulering af obligationsrente frem til ordinær indfrielsesdag 30. september 2004 m.m..."

Brevet var vedlagt et indfrielsestilbud af 27. maj 2004 fra realkreditinstitutet, hvoraf det fremgik, at der resterede et indfrielsesbeløb på det anførte beløb.

Klagerens rådgiver fremsendte den 4. juni 2004 en anmodning til fogedretten om at foretage en fordeling af den ikke afregnede del af budsummen. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"...Hvorvidt ...(realkreditinstituttet)... i den foreliggende situation har juridisk krav på yderligere beløb, skal jeg ikke tage stilling til, men da det ikke kan udelukkes, at situationen bevirker, at der opstår "tvist" mellem 1. prioritetshaveren, ...(realkreditinstituttet)..., og 2. prioritetshaveren, ejendomsmægler ..., om fordeling af budsummen, så skal jeg hermed på vegne af køber indbetale "den ikke-afregnet del af budsummen" til fogedretten, som anmodes foranledige den fordelt mellem 1. og 2. prioritetshaverne.

Da der ikke er sket betaling af noget beløb til 2. prioritetshaver, så vil "den ikke-afregnet del af budsummen" være at opføre til **kr. 65.810,77**, hvilket beløb fremkommer således:

Budsum	kr.	325.000,00
Betalt til ...(indklagede)...	- kr.	259.189,23
	Kr.	65.810,77

Da køber som tidligere nævnt til fogedretten har indbetalt kontant beløb på kr. 63.000,00 som sikkerhedsstillelse, så foreslås, at det dette beløb indgår som en del af "den ikke-afregnet del af budsummen", hvorefter der resterer at blive indbetalt til fogedretten (kr. 65.810,77 - kr. 63.000,00) kr. 2.810,77, der vedlægges i check..."

Fogedretten fremkom den 29. juli 2004 med følgende tilkendegivelse:

"... Ovennævnte ejendom blev solgt på tvangsauktion den 19. april 2004.

Auktionskøber er ...(klageren)... (Auktionsbud 325.000 kr.).

Efter auktionen har auktionskøber til ...(realkreditinstituttet)... som 1. prioritetspanthaver og auktionsrekvirent betalt 288.669,92 kr. I beløbet på 288.669,92 indgår auktionsomkostninger med 29.480,69 kr., medens restbeløbet 259.189,23 kr. udgør kreditforeningens fordring pr. auktionsdagen, som fordringen er oplyst i den salgsopstilling, der blev udfærdiget til brug for tvangsauktionen.

Efter betaling af de 288.669,92 kr. har ...(realkreditinstituttet)... opgjort en restgæld på 34.942,70 kr. overfor auktionskøber.

Auktionskøber har efter modtagelse af opgørelsen over restskyld anmodet fogedretten om fordeling af et beløb på 65.810,77 kr., der er indbetalt til fogedretten, og som udgør en del af auktionssummen samt sikkerhedsstillelse indbetalt efter auktionsvilkårenes pkt. 7.

I medfør af retsplejelovens § 579, stk. 1,
foreslår fogedretten beløbet på 65.810,77 kr. fordelt således:

1. Kreditforeningen ...	34.942,70 kr.
2. ... (2. prioritetshaver)	30.868,07 kr.

6 | Resuméer af kendelser

Begrundelse:

Det lån som ...(realkreditinstituttet)... har ydet med 1. prioritets pant i ejendommen er et kontantlån. I salgsoptstillingen er der oplysning herom samt oplysninger om obligationsserie, restgæld og obligationsrestgæld m.v. pr. auktionsdagen. Under auktionen er der således givet oplysninger om relevante forhold vedrørende lånet.

Det følger af auktionsvilkårenes punkt 6 A, at kreditforeningen ... kan kræve sit fulde tilgodehavende betalt af en auktionskøber i forbindelse med indfrielse af det omhandlede lån. Fogedretten finder herefter, at kreditforeningen ... som 1. prioritetshaver har krav på 34.942,70 kr. af det beholdne beløb. Der er herved ikke taget stilling til hvilket beløb ... som 2. prioritetshaver kan kræve betalt af auktionskøber..."

Den 6. oktober 2005 blev der afholdt fogedretsmøde vedrørende fordeling af det i fogedretten deponerede beløb på 65.810,77 kr. Ifølge udskrift af retsbogen mundede mødet ud i følgende:

"...Der fandt en drøftelse af sagen sted.

Der var herefter enighed om følgende:

1. at en tvist mellem ...(realkreditinstituttet)... og auktionskøber om, hvilket beløb kreditforeningens tilgodehavende efter auktionen kontant kan indfries med, ikke skal afgøres af fogedretten.
2. at ...(den private panthaver)... pantebrev på auktionen opnåede dækning for 350.000 kr. - 259.189,23 kr. = 65.810,77 kr., og
3. at fogedretten kan udbetale beløbet på 65.810,77 kr. til ...(klagerens advokat)... til fordeling mellem ...(klageren)... og ...(den private panthaver)...

...Det blev aftalt, at ...(klagerens advokat)... fremsender afgift til fogedretten med henblik på udfærdigelse af auktionsskøde samt samtykkeerklæring fra ...(den private panthaver)... Øvrige samtykkeerklæringer til auktionsskøde er allerede modtaget af fogedretten..."

Klagerens advokat bad den 15. november 2004 realkreditinstituttets advokat om at tilkendegive, hvorvidt instituttet ville aflyse sit pantekrav, således at auktionsskøde kunne udstedes til klageren.

Realkreditinstituttets advokat afviste ved brev af 18. november 2004 at aflyse pantekravet, forinden der var sket betaling af det opgjorte beløb på 34.942 kr. Realkreditinstituttets advokat tilkendegav samtidig, at lånet kunne fortsætte i henhold til de hidtidigt aftalte vilkår, såfremt klageren ikke ønskede at indfri dette.

Klagerens advokat meddelte den 23. november 2004 realkreditinstituttets advokat, at han fandt, at instituttet var pligtig at aflyse pantebrevet, og at der ville blive søgt om fri proces til sagsanlæg herom, hvis instituttet ikke inden for 10 dage havde kvitteret pantebrevet til aflysning.

Realkreditinstituttets advokat fastholdt ved brev af 9. december 2004 kravet om indbetaling af de 34.942 kr., førend der kunne ske aflysning af pantsikkerheden.

Klagerens advokat indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne kræve efterbetaling af 34.942 kr., og at instituttet således var forpligtet til at foretage kvittering og aflysning af pantebrevet på oprindelig 260.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at han såvel under auktionen som efterfølgende fik at vide, at når købesummen og omkostningsbeløbet var betalt, var ejendommen hans. Realkreditinstituttet anførte heroverfor, at klageren under auktionen var bekendt med alle relevante forhold omkring lånet.

Nævnet fastslog, at det omhandlede lån er et kontantlån, og at dette fremgik af såvel fogedrettens tilkendegivelse af 29. juli 2004, og af tvangsauktionssalgsopstillingen, der ligeledes indeholdt oplysninger om obligationsserie, restgæld og obligationsrestgæld m.v. pr. auktionsdagen.

Nævnet fandt, at klageren ikke havde godtgjort, at han i forbindelse med tvangsauktionen og i strid med bestemmelserne i tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A, b, hvorefter "...køberen ... bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende...", havde fået tilsagn om, at betaling af et nominelt beløb på 259.189 kr. med tillæg af omkostninger ville være tilstrækkeligt til at indløse 1. prioriteten.

Det var en fejl, at realkreditinstituttets advokat opgjorde og afgav samtykkeerklæring på grundlag af et beløb, som alene dækkede den nominelle kontantrestgæld med tillæg af restancer og omkostninger. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet ikke var bundet af denne fejl, men at klageren var forpligtet til at foretage efterbetaling. Nævnet lagde herved vægt på de forud for auktionen givne oplysninger, indholdet af auktionsvilkårene samt det korte tidsrum, der gik fra opgørelsen blev fremsendt (ca. 5 uger) respektive samtykkeerklæringen blev afgivet (ca. 1 uge), til realkreditinstituttets advokat gjorde opmærksom på fejlen og krævede efterbetaling.

Flertallet fandt efter forløbet i sagen, at der ikke havde fundet en gældsovertagelse sted, hvorved klageren var indtrådt i den tidligere låntagers forpligtelser efter låneaftalen. Klageren havde ved sit bud på tvangsauktionen forpligtet sig til at indfri realkreditinstituttets hæftelse i overensstemmelse med de for tvangsauktionen gældende regler. Det fremgik imidlertid ikke af tvangsauktionssalgsopstillingen, at der skulle betales indfrielsesgebyrer, og det måtte ifølge flertallet lægges til grund, at indfrielsesgebyrer heller ikke under auktionen var angivet under de beløb, der skal betales ud over auktionsbudet.

Flertallet fandt derfor, at realkreditinstituttet ikke havde været berettiget til at opkræve indfrielsesgebyrer på 950 kr. hos klageren og stemte derfor for at tilpigte realkreditinstituttet at reducere sit tilbagebetalingskrav med dette beløb.

Mindretallet henviste til, at lånet i overensstemmelse med vejledningen til tvangsauktionssalgsopstillingen var opført i kolonne 2 og 3, det vil sige med henblik på auktionsskøbers overtagelse af lånet til fortsat afvikling, og at auktionsskøberen overtager lånet, jf. auktionsvilkårenes punkt 6. A. a.

6 | Resuméer af kendelser

Mindretallet fandt, at 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.

Mindretallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet ikke skulle pålægges at reducere sit tilbagebetalingskrav med disse indfrielsesgebyrer.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor fri-fundet, dog således at realkreditinstituttet skulle anerkende, at der ikke kunne kræves indfrielsesgebyrer på 950 kr.

20506025 **Fastkursaftale.** **Indgåelse.** **Opgørelse.**

*Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. februar 2006*

Klagerne var medlemmer i en andelsboligforening. Andelsboligforeningens vedtægter indeholdt blandt andet følgende bestemmelser, som var identiske med Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations standardvedtægter såvel fra marts 1994 og januar 2005 for andelsboliger:

" ...

§ 23

(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen...

§ 25

(25.1) Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4...

§ 27

(27.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

(27.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen...

§ 30

(30.1) Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening..."

Andelsboligforeningen havde i sin ejendom et indekslån på oprindelig 3.960.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Indeks lånet var ydet med ydelsesstøtte.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. februar 2005 en konsekvensberegning til andelsboligforeningen ved dennes formand. Beregningen viste konsekvenserne ved omlægning af det indestående indekslån til et nyt 30 årigt 4 pct. obligationslån på 3.021.000 kr.

Andelsboligforeningens formand fremsendte den 4. marts 2005 en e-mail til realkreditinstituttet, hvoraf det fremgik, at bestyrelsen i andelsboligforeningen havde

afholdt et møde vedrørende låneomlægningen og var blevet enige om at øge et nyt obligationslån med 200.000 kr.

Den 11. marts 2005 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til andelsboligforeningen ved dennes formand. Lånetilbudet omhandlede et 30 årigt 4 pct. obligationslån på 3.319.000 kr.

Af lånetilbudet fremgik det, at udbetalingen af lånet var betinget af, at realkreditinstituttet havde modtaget vedtægter samt bekræftet tegningsdokumentation for andelsboligforeningen og bekræftet referat af generalforsamlingsbeslutning, hvoraf det fremgik, at foreningen havde vedtaget at indfri den eksisterende indeksbelåning.

Den 17. marts 2005 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse på fastkursaftale til andelsboligforeningen ved formanden, hvoraf det fremgik, at der den samme dag var indgået aftale om, at det tilbudte lån på 3.319.000 kr. skulle udbetales den 29. april 2005 ved salg af lånets obligationer til kurs 94,65. Andelsboligforeningen ved formanden blev samtidig opfordret til at rette henvendelse til realkreditinstituttet, såfremt andelsboligforeningen var uenig i en eller flere af oplysningerne.

Den 29. april 2005 fremsendte realkreditinstituttet en e-mail til andelsboligforeningens formand, hvori realkreditinstituttet henviste til, at der var indgået en fastkursaftale til udbetaling den 29. april 2005 og konsekvensen af at andelsboligforeningen ikke overholdt aftalen, ville være, at andelsboligforeningen skulle betale omkostningerne som følge af misligholdelsen. Realkreditinstituttet forespurgte samtidigt om andelsboligforeningen ønskede fastkursaftalen annulleret eller om de ønskede at overholde den indgåede fastkursaftale.

Andelsboligforeningens formand fremsendte senere samme dag et svar til realkreditinstituttet, hvoraf det fremgik, at andelsboligforeningen ikke ønskede en fastkursaftale.

Realkreditinstituttet fremsendte den 17. maj 2005 en redegørelse for forløbet af lånesagen, herunder indgåelsen af fastkursaftalen. Realkreditinstituttet fastholdt, at der var indgået en fastkursaftale af formanden med bindende virkning for foreningen. Realkreditinstituttet opgjorde sit tab i anledningen af ophævelsen til 85.422 kr.

Klagerne meddelte den 31. maj 2005 realkreditinstituttet, at sagen ville blive oversendt til Realkreditankenævnet for en uvildig vurdering, og at de tillagde ankenævnsbehandlingen opsættende virkning. Klagerne anførte i den forbindelse, at de fandt, at realkreditinstituttet måtte være den nærmeste til at sikre sig, at der var det fornødne grundlag for at tegne foreningen. Derudover bestred klagerne, at der under forløbet var udtrykt ønske om en kurssikring, som de i øvrigt ikke havde modtaget rådgivning om, herunder i relation til de økonomiske konsekvenser. Klagerne stillede endvidere spørgsmålstejn ved, hvordan man kunne foretage en kurssikring i en situation, hvor der samtidig var taget forbehold for generalforsamlingens godkendelse. Endelig bad klagerne om dokumentation for salg og genkøb af obligationerne.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet, med påstand om, at realkreditinstituttet anerkendte, at instituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod andelsforeningen i anledning af den manglende gennemførelse af låneomlægningen.

6 | Resuméer af kendelser

Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnsekretariatet indhentede til brug for bedømmelsen i sagen Boligstyrelsens "Normalvedtægt for en privat andelsboligforening" fra juli 1988, som blandt andet indeholdt følgende bestemmelser om beslutningskompetence og tegningsret:

" § 25. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen...

§ 29. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 30. ...Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv...

§ 33. Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening..."

Klageren oplyste den 19. januar 2006 på Nævnsekretariatets anmodning, at der ikke forelå generalforsamlingsnotater om låntagningen, at ideen til låntagningen var fostret i perioden mellem generalforsamlinger og var bestyrelsens eget initiativ at idegrundlaget var en sondering af muligheder og konsekvenser, og at de fastholdt, at forretningsgangen i realkreditinstituttet ikke var hensigtsmæssig idet de, som det fremgår af egne dokumenter, skulle afvente en generalforsamlingsbeslutning med en accept.

Klageren fremlagde referater af generalforsamlinger i 2004 og 2005.

Af generalforsamlingsreferatet af 31. marts 2004 fremgik følgende:

"...Valg til bestyrelsen

På valg var ...(formanden og klageren)..., der gerne modtog genvalg med den bemærkning, at bestyrelsen fik friere hænder og beslutningsdygtighed end hidtil, idet begge kunne henvise til tidligere sager, hvor medlemmerne havde "blandet" sig i bestyrelsens afgørelser. Medlemmerne accepterede bestyrelsens ønske..."

Referatet fra generalforsamling af 13. april 2005 indeholdt blandt andet følgende:

"...Eventuelt

Under dette punkt kunne formanden fortælle, at undersøgelserne ved fordele og ulemper ved en ændring af vores boliglån ikke gav anledning til ændringer. En af årsagerne er den omstændighed, at staten dækker en ikke uvæsentlig del af rentebyrden på det nuværende lån (ca 123.000 kr. Pr. År), som vi ikke får dækket ved omlægning..."

Nævnet lagde efter de tilvejebragte oplysninger til grund, at der ikke var truffet beslutning på andelsboligforeningens generalforsamling i 2004 eller 2005 om låneomlægning og kurssikring. Nævnet lagde endvidere til grund, at der i det foran omtalte forløb alene havde været kontakt mellem realkreditinstituttet og andelsboligforeningens formand.

Ifølge andelsboligforeningens vedtægter, der i det væsentlige svarede til bestemmelserne i Boligstyrelsens "Normalvedtægt for en privat andelsboligforening" fra juli 1988, var generalforsamlingen foreningens højeste myndighed og træf beslutning ved

simpelt flertal, jf. vedtægternes § 23, jf. § 25, stk. 1, medmindre det drejede sig om beslutninger nævnt i § 25, stk. 2-4. Bestyrelsen varetog den daglige ledelse af foreningen og udførte generalforsamlingens beslutninger, jf. vedtægternes § 27. Foreningen blev tegnet af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening, jf. vedtægternes § 30.

Nævnet udtalte, at det fulgte af de nævnte vedtægtsbestemmelser, at andelsboligforeningens formand ikke på egen hånd havde kunnet forpligte andelsboligforeningen til en låneomlægning eller kurssikring.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet tilpligtet at anerkende, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre noget krav gældende mod klagerne i anledning af den manglende gennemførelse af låneomlægningen. —

20507028
Fastkursaftale.
Indgåelse.
Annulation.

*Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 17. oktober 2005*

Klagerne havde i deres ejendom et lån på oprindelig 528.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Efter det oplyste drøftede klagerne den 7. maj 2005 telefonisk låneomlægning med realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. maj 2005 et tilbud til klagerne vedrørende låneomlægning til et garantilån på 547.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at der var indgået fastkursaftale på det tilbudte lån.

Ligeledes den 9. maj 2005 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse på fastkursaftale til klagerne, hvoraf det fremgik, at lånet var aftalt udbetalt den 25. maj 2005 ved salg af lånets obligationer til kurs 97,30. Af aftalebekræftelsen fremgår endvidere følgende:

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

...Betingelser for udbetaling af nyt lån

Da De har indgået en fastkursaftale med ... (realkreditinstituttet) ..., er De forpligtet til at opfylde de betingelser, som er anført i lånetilbudet.

... (Realkreditinstituttet) ... skal have modtaget og godkendt de nævnte oplysninger og dokumenter senest den 18.05.2005..."

Den 17. maj 2005 fremsendte den ene af klagerne følgende e-mail, som efter det oplyste blev behandlet hos realkreditinstituttet den 24. maj 2005:

"...Vedr. vores låneomlægning, skulle vi have sendt papirer til Dem, men pga. forskellige omstændigheder, ser vi os nødsaget til at trække det ca. en uge endnu. Vi håber på forståelse og er klar over det går udover vores terminer, vi sender det så hurtigt som muligt..."

Realkreditinstituttet rykkede den 19. maj 2005 klagerne for udbetalingsdokumenterne.

6 | Resuméer af kendelser

Den 24. maj 2005 meddelte realkreditinstituttet klagerne, at fastkursaftalen var blevet forlænget til den 10. juni 2005, idet udbetalingsdokumenterne ikke var modtaget rettidigt. Realkreditinstituttet oplyste samtidig, at omkostningerne herved ville blive trukket i udbetalingen, og at udbetalingsmaterialet skulle være instituttet i hænde senest den 6. juni 2005.

Realkreditinstituttet rykkede den 3. juni 2005 på ny klagerne for udbetalingsdokumenterne.

Den 9. juni 2005 bad realkreditinstituttet klagerne om inden den 18. juni 2005 at indbetale i alt 12.451,18 kr. som følge af, at de havde valgt at ophæve fastkursaftalen. Beløbet var i brevet opgjort på følgende måde:

"...Beløbet fremkommer således:

Kursdifference	9.233,00 kr.
Kurtage ved salg	798,35 kr.
Kurtage ved køb	1.353,83 kr.
Gebyr for tegning og ophævelse af kursaftale	1.000,00 kr.
I alt	12.451,18 kr., ¹⁾

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne kræve misligholdelsesomkostninger på 12.451,18 kr. af dem. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet fremlagde i klagesagen udskrift af sagens elektroniske notatark hos instituttet, som indeholdt en beskrivelse af de samtaler, der telefonisk var ført mellem klagerne og realkreditinstituttet.

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

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

Realkreditinstituttet havde i sagen vedlagt kopi af instituttets interne notatark, som i henhold til realkreditinstituttets oplysninger er i overensstemmelse med de interne retningslinjer. Det fremgik heraf, at den ene af klagerne under en telefonsamtale den 7. maj 2005 havde indgået en fastkursaftale på det nye 30-årige garantilån, og at den pågældende klager havde fået oplyst, at indgåelse af en sådan aftale er juridisk bindende.

Realkreditinstituttet fremsendte i forlængelse af telefonsamtalen et lånetilbud til klagerne. Af lånetilbudet fremgik det tydeligt, at der var indgået en fastkursaftale på det omhandlede lån. Realkreditinstituttet fremsendte samtidig en bekræftelse på fastkursaftale til klagerne, hvoraf det fremgik, at der var indgået fastkursaftale om udbetaling af lånet og på hvilke vilkår. Det fremgik endvidere med fremhævet skrift, at klagerne straks skulle henvende sig til realkreditinstituttet, hvis de var uenige i en eller flere af oplysningerne i fastkursaftalen. På trods af denne opfordring henvendte klagerne sig ikke til realkreditinstituttet, da klagerne modtog de omhandlede dokumenter. Først efter at have modtaget flere erindringsskrivelser fra realkreditinstituttet meddelte klagerne efter det oplyste den 8. juni 2005 telefonisk realkreditinstituttet, at de ikke ønskede at optage det nye lån hos realkreditinstituttet - det vil sige næsten 1 måned efter, at fastkursaftalen var modtaget.

Nævnet fandt, at klagerne ved modtagelsen af lånetilbudet og fastkursaftalen havde haft pligt til at reagere uden ophold, såfremt de ikke ønskede at blive bundet af fastkursaftalen, og at klagerne ved at undlade dette var forpligtet af indholdet i den fremsendte fastkursaftale, samt at klagerne derfor var forpligtet til at betale misligholdelsesomkostninger. Nævnet fandt dog ikke, at misligholdelsesomkostninger kunne opgøres, som sket.

Realkreditinstituttet havde den 24. maj 2005 forlænget fastkursaftalen til den 10. juni 2005, idet de nødvendige dokumenter for udbetaling ikke var modtaget rettidigt. Der forelå ikke bevis for, at klagerne havde ønsket fastkursaftalen forlænget. Fastkursaftalen burde derfor være opgjort pr. 25. maj 2005 i stedet for den 9. juni 2005, hvilket ville have ført til, at "kursdifferencen" havde været reduceret med ca. 2.259 kr. (de officielle kurser var på disse to dage henholdsvis 98,575 og 99,075), og de samlede misligholdelsesomkostninger ville være på ca. 10.192 kr.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet, dog således at der alene kunne gøres misligholdelsesomkostninger gældende, som de kunne opgøres pr. 25. maj 2005.

20507029
Tilbagesøgning af for
meget udbetalt beløb.
Condictio indebiti.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 21. december 2005

Klagerne havde i deres ejendom et lån på oprindelig 1.477.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. januar 2005 et tilbud til klagerne vedrørende omlægning af det indestående lån til et 30-årigt kortrentelån F1 på 1.455.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at der efter indfrielse af det gamle lån, inklusive difference-rente på 11.475 kr., og afholdelse af sædvanlige stiftelsesomkostninger for i alt 4.682 kr. var beregnet et overskydende provenu på 3.741 kr.

Den 23. januar 2005 indgik klagerne en aftale med realkreditinstituttet om prioritering og tinglysning, i henhold til hvilken instituttet skulle forestå låneomlægningen, herunder tilbagerykning af et i ejendommen indestående privat pantebrev. Det fremgik af aftalen, at det nye lån skulle udbetales hurtigst muligt, og at der i det nye låns provenu skulle foretages modregning af indfrielsesbeløb vedrørende det indestående lån. Gebyret for tinglysningsservicen var i aftalen anført til 2.000 kr.

6 | Resuméer af kendelser

Der blev den 9. februar 2005 udfærdiget en indfrielsesopgørelse vedrørende det indestående lån, der viste et samlet indfrielsesbeløb på 1.443.582 kr. I beløbet var indeholdt delydelse med 5.261 kr. og differencerenter på 7.152 kr.

Den 9. februar 2005 meddelte realkreditinstituttet klagerne, at låneomlægningen var gennemført, og at det havde resulteret i et overskud på 17.535 kr., som ville blive overført til klagernes bankkonto.

Realkreditinstituttet fremsendte den 11. februar 2005 en låneafregning samt låneoplysninger til klagerne med besked om, at de øvrige dokumenter ville blive fremsendt, når tinglysnings sagen var endeligt afsluttet.

Den 14. februar 2005 meddelte realkreditinstituttet klagerne, at der var indsat et beløb på 17.535 kr. på deres bankkonto som overskud af lånesagen.

Realkreditinstituttet meddelte den 18. februar 2005 klagerne, at det gamle lån var blevet indfriet med et for lille beløb. Realkreditinstituttet tilbød pr. kulance at refundere klagerne gebyrer for i alt 3.000 kr. for den forvoldte ulejlighed og bad klagerne indbetale det resterende beløb på 11.393 kr.

Efter forespørgsel fra klagerne fremsendte realkreditinstituttet den 18. februar 2005 diverse beregninger af provenuet af det nye lån.

Klagernes advokat bad den 9. marts 2005 realkreditinstituttet om at frafalde tilbagebetalingskravet, som realkreditinstituttet ikke nærmere havde redegjort for årsagen til. Advokaten henviste i øvrigt til, at klagerne ud fra de foreliggende oplysninger, herunder låneafregningen og meddelelsen om lånesagens afslutning med et provenu på 17.535 kr., som lægmænd ikke havde haft mulighed for eller anledning til at drage oplysningen om provenuet i tvivl - endsige at gennemskue, at der skulle være sket fejl ved indfrielsen. På grundlag af praksis i Realkreditankenævnet fandt advokaten endvidere, at klagerne ikke havde pligt til at tilbagebetale beløbet, som de havde modtaget i god tro, og som de i øvrigt i tillid til de fremsendte oplysninger straks havde besluttet at anvende til istandsættelse af deres personvogn. Advokaten henviste til, at denne bestilling var afgivet, og vognen indsat til reparation, da klagerne modtog realkreditinstituttets brev af 18. februar 2005 med oplysning om fejlindfrielsen.

Realkreditinstituttet forklarede den 30. marts 2005 klagernes advokat, at tilbagebetalingskravet på 11.393 kr. (før fradrag for de godskrevne gebyrer) skyldtes, at provenuberegningen var foretaget på grundlag af pari opsigelse af det gamle lån pr. 1. april 2005 i stedet for en pari straks opsigelse pr. 15. februar 2005. Realkreditinstituttet beklagede fejlen, men afviste at frafalde tilbagebetalingskravet under henvisning til, at fejlen ikke havde ført til et tab for klagerne, eftersom resultatet af fejlen var, at klagerne kom til at betale, hvad de retligt var forpligtet til ifølge aftalegrundlaget.

Realkreditinstituttet rettede på ny den 7. juni 2005 henvendelse til klagernes advokat med anmodning om, at klagerne inden 14 dage indbetalte 9.211 kr. Alternativt tilbød realkreditinstituttet, at klagerne kunne indgå en afdragsordning.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne kræve beløbet på 9.211 kr. tilbagebetalt. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at den, der med urette modtager et beløb fra en anden, som udgangspunkt er forpligtet til at tilbagebetale beløbet til den pågældende, og at dette udgangspunkt kun kan fraviges under særlige omstændigheder.

Nævnet bemærkede om den foreliggende sag, at der i lånetilbudet af 19. januar 2005 var stipuleret et overskydende provenu på 3.741 kr. På basis af beregningerne i lånetilbudet, de af klagerne modtagne yderligere ydelser m.v., som medførte omkostninger på i alt 3.400 kr., betaling af delydelse på 5.261 kr. i forbindelse med indfrielsen af det gamle lån, ændringerne i den indfrielede restgæld samt den betalte differencerente, skulle omlægningen give et overskydende provenu på ca. 3.337 kr.

Det burde ifølge Nævnet have givet klagerne anledning til undren, at der blev afregnet et beløb til dem på godt 17.000 kr. - et beløb, der var betydeligt større end forudsat i lånetilbudet, og der var derfor anledning for klagerne til at søge spørgsmålet nærmere afklaret. Realkreditinstituttet krævede det fejlagtige beløb tilbagebetalt mindre end en uge efter, at klagerne havde modtaget beløbet. Nævnet fandt på denne baggrund, at klagerne var forpligtet til at tilbagebetale beløbet og frifandt derfor realkreditinstituttet.

20508032
Kortrentelån.
Rentegodtgørelse
for forudbetaling
af ydelser.

*Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 21. december 2005*

Klageren har i sin ejendom to kortrentelån F1. Det ene af lånene blev optaget i 2002 på grundlag af et lånetilbud af 23. januar 2002 fra det indklagede realkreditinstitut. Lånetilbudet indeholdt oplysninger om blandt andet obligationsrente, effektiv rente samt årlige omkostninger i procent. Derudover indeholder det for lånet udstedte pantebrev en angivelse af den årlige rente på lånet.

Lånet blev udbetalt den 1. februar 2002. I låneafregning af 30. januar 2002 blev der givet følgende oplysninger om lånet:

"...Effektiv rente pr. år	4,40%
Kontantlånsrente pr. år	3,8652%
Bidrag pr. år	0,4808%

..."

Kreditoplysninger...

Kontantlånsrenten er fastsat til 3,8652%.

Med kvartårlige renteberegninger og indregning af kreditomkostningerne er de samlede årlige omkostninger 4,47% af lånebeløbet..."

På samme måde indeholdt det lånetilbud af 24. september 2004, som lå til grund for det andet af kortrentelånene, oplysninger om obligationsrente, effektiv rente samt årlige omkostninger i procent, ligesom pantebrevet indeholdt en angivelse af den årlige rente på lånet.

6 | Resuméer af kendelser

Det andet af kortrentelånene blev udbetalt den 7. oktober 2004. I låneafregning af 6. oktober 2004 er der givet følgende oplysninger om lånet:

"...Effektiv rente pr. år	3,49%
Kontantlånsrente pr. år	2,6408%
Bidrag pr. år	0,3404%

Kreditoplysninger...

Kontantlånsrenten er fastsat til 2,6408%.

Med kvartårlige renteberegninger og indregning af kreditomkostningerne er de samlede årlige omkostninger 3,75% af lånebeløbet..."

Med henvisning til en artikel, han havde læst i en morgenavis, bad klageren den 16. juni 2005 realkreditinstituttet om at få en godtgørelse for manglende forrentning af forudbetalinger på lånene, der svarede til den compensation, som de i artiklen omtalte kunder havde fået.

Realkreditinstituttet afviste den 6. juli 2005 klagerens anmodning om compensation med følgende begrundelse:

"...I ... (realkreditinstituttet)... opkræver vi på lige fod med andre realkreditinstitutter 4 årlige ydelser på rentetilpasningslån, mens renter og afdrag kun videresendes til obligationsejerne én gang årligt. At vi ikke kompenserer vore kunder for den rentegevinst, der er forbundet hermed, skal blandt andet ses i lyset af, at vi ved refinansiering af vore ... (kortrentelån)... ikke opkræver gebyr hos kunderne til dækning af de omkostninger, der er forbundet med refinansieringen.

Forskellen mellem forfald af henholdsvis låntagers og obligationsejers terminer er uden betydning for låntager, idet ... (kortrentelån)... er udbetalt og administreres på de vilkår, der fremgår af lånetilbud, pantebrev og øvrige dokumenter..."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at han havde krav på en compensation for forrentning af de forudbetalinger, der blev foretaget på lånet. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet bemærkede, at realkreditlån ydes på basis af salg af obligationer med et realkreditinstitut som "mellemmand", og at der herved opstår et retsforhold dels mellem realkreditinstituttet og låntageren, dels mellem realkreditinstituttet og obligations-ejeren. Retsforholdet til låntageren er reguleret i låneaftalen med tilhørende bilag og pantebrevet. Retsforholdet mellem realkreditinstituttet og obligationsejeren fremgår af det af Finanstilsynet godkendte prospekt, herunder serievilkårene.

Flertallet bemærkede videre, at klageren betaler terminsydelse 4 gange årligt på sine kortrentelån, som er baseret på stående obligationer med 1 årlig udbetaling til obligationsejerne.

Flertallet fandt, at udbetalingen af og rentefastsættelsen på klagerens kortrentelån var sket i overensstemmelse med de vilkår, som fremgik af henholdsvis lånetilbudene af 23. januar 2002 og 24. september 2004, låneafregningerne af 30. januar 2002 og 6. oktober 2004 samt de for lånene udstedte pantebreve. Det forhold, at der ikke var sammenfald mellem debitorterminerne og kreditorterminerne kunne efter flertallets opfattelse ikke begrunde, at klageren havde noget krav på kompensation for forrentning af terminsydelser, der betales på et tidligere tidspunkt, end betalingerne til obligationsejerne skal præsteres.

Mindretallet stemte for at give klageren medhold, da det var mindretallets holdning, at omkostningerne ved den manglende forrentning af forudbetalingerne burde nævnes som en selvstændig omkostning af hensyn til gennemsigtighed og dermed sammenlignelighed. Mindretallet henviste til, at den almindelige antagelse blandt låntagere er, at der er balance i renteindbetalingerne, forstået sådan, at låntagers renteindbetaling modsvarer de renteudbetalinger, som obligationsejeren modtager. Var dette ikke tilfældet, burde der ifølge mindretallet gøres særskilt opmærksom herpå.

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

7 | ANDRE AKTIVITETER

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



7 | Andre aktiviteter

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 2006 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. 35 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 85 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.

8 | 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 | Registre m.v.

8.1

Oplysninger om anfægtede kendelser.

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

Resumenr:	Emne:	Resultat:
9311097	Prækclusion af fordring. Modregning i låneprovenu.	Byretsdom af 05.12.1996. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Forligt efter tilkendegivelse af 19.09.1998 fra, Østre Landsret om, at klageren burde tage bekræftende til genmæle over for realkreditinstituttets frifindelsespåstand.
9408095	Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse.	Dom af 22.12.1994. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
9504032	Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.	Udenretligt forlig af 30.09.1998, hvorefter erstatningen fastsættes til 60.000 kr.
9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabs- fradrag.	Byretsdom af 27.05.1997/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 01.03.1999. Indebærer frifindelse af instituttet.
9801009	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9806093	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afviklingsaftale.
9807103	Gældfritagelse. Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9809113	Forældelse af personlig fordring	Retssag ikke anlagt (klageren er afgået ved døden).
9809117	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9810120	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afdragsaftale.
9902018	Forældelse af personlig fordring.	Byretsdom af 01.08.2001. Udeblivelsesdom efter instituttets påstand.

9903021	Forældelse af personlig fordring	Byretsdom af 25.05.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
9903027	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9904040	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904041	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904043	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905048	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9905051	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905056	Forældelse af personlig fordring	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	Indtil videre i bero.
200003021	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200003022	Forældelse af personlig fordring	Der er anlagt retssag.
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.

8 | Registre m.v.

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	Kravet er gjort gældende under henvisning til landsretspraksis
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.	Byretsdom af 06.10.2003. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
20301001	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20301003	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306030	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20306031	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20308034	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20309042	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20311055	Indfrielsesgebyr.	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
20412039	Dobbeltindfrielse.	Klageren har udtaget stævning på erstatningsbeløbet, som Nævnet afviste.

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
Takster	Årsberetning 1992
Transport af realkreditpantebreve	Årsberetning 1996
Tvangsauktion - gebyrer	Årsberetning 2004
Valg af låntype og renteprocent	Årsberetning 1997

8.3

Register over afsagte kendelser.

På de følgende sider er gengivet et emneregister over afsagte kendelser i sager, som er modtaget i Realkreditankenævnet de seneste 5 år. For så vidt angår sager, der er indkommet for mere end 5 år siden, henvises til registre i tidligere årsberetninger. Der kan endvidere foretages emnesøgninger på Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk

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

8 | Registre m.v.

8.3.1

Emneregister kendelser.

Afdragsordning	20312064	Ekspeditionstid	20201003		20311053
Afgift	20306029		20201005	Gebyr	200102011
-	20310046		20201010		200102015
Afregning	200106029		20202016		200109035
-	20410031		20203026		200109040
Afregningskurs	20301002		20206040		200111047
Afslag på lån	200109036		20304021		200112051
-	20207045		20306026		20202013
-	20303015		20310048		20202020
-	20503012		20311058		20206039
-	20508035		20401001		20206042
Aftale	20501002		20406019		20209056
Afvisning	20404015		20409028		20212070
Annulation	20303012	Erindringsskrivelse	20206042		20301001
-	20503014				20301003
-	20507028				20304021
Ansvarsfraskrivelse	200108034	Fastkursaftale	200101006		20306030
Afvisning	20201012		200104023		20306031
			200106030		20307032
			200108033		20308034
Beregning	20304018		20207050		20311055
-	20305024		20303012		20309042
-	20310045		20305023		20402008
-	20402009		20307033		20405017
-	20407024		20308036		20411033
-	20408026		20308038		20501001
-	20410030		20310048		20501005
-	20502008		20502011	Gældsansvar	200107031
-	20503013		20503014		200108032
-	20505023		20504020		20203028
Bidrag	200109041		20507028		20204034
-	20204033	Fejlberegning	20411038		20410032
-	20309040	Forrentning	200101007	Gældsovertagelse	200107031
-	20310044	Forældelse	200101004		20203028
			200101005		20204034
			200101007		20309039
Condictio indebiti	20306027		200102010		20401003
-	20306029		200103019		20402010
-	20504017		200109037		20404015
			20202014		20406021
			20203024		20410032
Depot	20206039	Frigørelse	200107031		
Differencerente	20211066		200108032		
-	20503016	Frivilligt salg	200108034	Henstand	200108032
			20311054		202010011
					20306028
Ejerpantebrev	20406018				20311053
Ejerskifte	20207051	Garanti	200109040	Hæftelsesforhold	20309043
-	20311058		20307032		

Indfrielse	200103020	-	20406019	-	20306026
	200109035	-	20409029	-	20310051
	200112051			-	20311056
	20202013			Låneudbetaling	20201005
	20202020	Låneafregning	20401001	-	20206040
	20209056	Låneaftale	20303014	Låneudmåling	200109036
	20210062	Låneberegning	20301002	Låntype	200105027
	20301001	Låneomlægning	200101002	-	20204036
	20301003	-	200101008	-	20402006
	20301004	-	200106029		
	20303014	-	200110042		
	20304021	-	200111048	Mangler	200108034
	20305024	-	200111050	Misligholdelse	200104023
	20306030	-	20202018	-	200106030
	20306031	-	20202021	-	20504020
	20308034	-	20204036	Morarente	20207051
	20309042	-	20207050	-	20402008
	20311055	-	20209055	-	20404014
	20311058	-	20211064		
	20404014	-	20211066		
	20408026	-	20304019	Nedsættelse	200109041
	20410031	-	20305024	-	20309040
	20412039	-	20306026	-	20310044
	20501001	-	20308038	-	20406021
	20501005	-	20310045		
	20505024	-	20310048		
Indskud	20201004	-	20312063	Omkostninger	200101006
Inkonvertibilitet	200103020	-	20402009	-	200102015
	200110043	-	20408026	-	20301004
	200110044	-	20409029	-	20412039
	20206038	-	20410031	Omprioritering	20304018
		-	20502008	Opfyldelse	200102016
		-	20502010	Opgørelse	200101004
Kaution	20501002	-	20503013	-	200101005
Kortrentelån	200101002	-	20503015	-	200104023
	20202015	-	20503016	-	20202021
	20201011	-	20505023	-	20203024
	20204032	Låneprovenu	200102013	-	20304020
	20508032	-	20210061	-	20409027
Kursfastsættelse	20201011	-	20405017	-	20505024
	20310051	Lånetilbud	20201003	Ophævelse	20307033
	20412039	-	20202016	Opkrævning	20504018
Kurssikring	200111048	-	20203026	Opsigelse	20503014
	200111050	-	20204033	-	20503016
	200108033	-	20209038	Overbelåning	20311054
	20203029	-	20407024	-	20401004
	20204032	-	20502011	Overførsel	20310046
	20209055	Lånetilsagn	20201012	Overtaget pant	20209058

8 | Registre m.v.

Passivitet	200101004	-	20204036	-	20405017
-	200101005	-	20207047	Tilbagebetaling	200109041
-	20208054	Renteopgørelse	20508032	-	20310044
-	20304020	Reservefondsindskud	20202020	Tilbagekaldelse	20502011
-	20312064	Retspl. § 578	20401002	Tilbagerykning	20201004
-	20402010	-	20406021	-	20201012
Personlig fordring	200101003	Rådgiveransvar	20209058	-	20406018
-	200101004	-	20301004	Tilbagesøgning	200102013
-	200101005	-	20404014	-	20210061
-	200101007	-	20406018	-	20411038
-	200102010	Rådgivning	200101002	-	20504017
-	200103018	-	200101008	-	20507029
-	200103019	-	200111047	Tinglysning	200102015
-	200104025	-	20201006	-	20306029
-	200107031	-	20202015	Tinglysningsaftale	200109040
-	200108032	-	20204036	-	200111047
-	200109037	-	20207047	-	20201010
-	20202014	-	20312063	Tvangsauktion	20409028
-	20203024	-	20402006	Tvangsauktionsgrundlag	20306028
-	20203028	-	20502010	-	-
-	20204034	Rådgivningsansvar	200105027	-	-
-	20208054	-	200109038	Udbetaling	20503015
-	20304020	-	200110043	Udbetalingsinstruks	20307032
-	20306028	-	200110044	Underskud	200106029
-	20311054	-	200111048	-	20202018
-	20312064	-	200111050	-	20211064
-	20312067	-	20203029	-	20310048
-	20401002	-	20204032	-	-
-	20401004	-	20207050	-	-
-	20402010	-	20305023	Valg af lån(type)	20201006
-	20406021	-	20307033	Vilkår	20206038
-	20409027	-	20308036	-	20303014
-	20410032	-	20309043	-	20505024
-	20502009	-	20310049	VP-overførsel	20212070
-	20505024	-	20312067	Værdiansættelse	200109036
Provenue	20202018	-	20402009	-	-
-	20304018	-	20410030	-	-
-	20410030	-	-	-	-
Provision	20311053	-	-	-	-
-	-	Salg	20209058	-	-
-	-	-	20409028	-	-
Refinansiering	20201011	Selvskyldnerkaution	200102016	-	-
-	20411033	-	20312067	-	-
Refusion	20202020	Serieangivelse	20206038	-	-
Rentefradrag	20309039	-	-	-	-
Renteindberetning	20401003	-	-	-	-
Renteprocent	200105027	Terminsydelser	200110042	-	-
-	20201006	-	20402008	-	-



