

Årsberetning for
Realkreditankenævnet
2006



1: Indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 2006 til 31. december 2006 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, et generelt afsnit udarbejdet af Sekretariatet med oplysninger om emner, der i det forløbne år har været særlig anledning til at tage op, resuméer af kendelser og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnssekretariatet har beskæftiget sig med. Derudover indeholder årsberetningen en række registre, herunder over afsagte kendelser og over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

2. Formandens beretning.

Der var i 2006 en tilgang på 136 sager. Der er tale om et fald i forhold til 2005. Der er ingen entydig forklaring på faldet i sagsantallet, som dog muligvis i et vist omfang kan tilskrives det lavere aktivitetsniveau, som det seneste års rentestigninger har forårsaget i sektoren. Faldet i antallet af sager modsvares dog af en ikke ubetydelig fremgang i antallet af henvendelser til Sekretariatet.

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

- 1) Sager om kurssikring. Se herom i resumé nr. 20505022, 20506025, 20508042 og 20510052 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 2005.
- 2) Sager om låneomlægning. Se herom i resumé nr. 20510051, 20601004 og 20606019.
- 3) Sager om rådgivning. Se herom i resumé nr. 20510049 og 20510050.
- 4) Sager om forsinkelse af tinglysningssekspektion. Se herom i resumé nr. 20510048 og 20510049 samt dette års generelle afsnit.

2: Formandens beretning

Som for de tidligere år viser statistikkerne, at mange sager 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 29 pct. af de nævnssager, som i 2006 afsluttedes ved kendelse. Bortset fra afgørelser om personlige fordringer og afgørelser om nedsettelse af indfrielsesgebyrer har et realkreditinstitut kun sjældent anfægtet afgørelser fra Realkreditankenævnet. I 2006 er ingen af de afsagte afgørelser blevet anfægtet. 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 2006 vil jeg i lighed med tidligere år benytte lejligheden til at rette en tak til nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 23. april 2007



Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

Realkreditankenævnet
årsberetning 2006

Indholdsfortegnelse:

1. Indledning	Side 1
2. Formandens beretning	Side 1
3. Generelt om Nævnet og Sekretariatet	Side 5
3.1 Oprettelsen af Nævnet.	Side 6
3.2 Nævnets kompetence.	Side 6
3.3 Nævnets sammensætning.	Side 7
3.4 Sekretariatets bemanning	Side 7
3.5 Sagsbehandling ved Nævnet	Side 7
4. Statistiske oplysninger	Side 9
4.1 Sager behandlet af Nævnet	Side 11
4.2 Sager behandlet af Sekretariatet	Side 13
5. Forsinkelse af ekspeditioner i lånesager	Side 15
5.1 Indledning	Side 16
5.2 De forskellige ekspeditioner i forbindelse med låneoptagelsen	Side 16
5.3 Vejledning om ekspeditionen	Side 18
5.4 Konkrete nævnssager	Side 18
5.5 Afslutning	Side 22
6. Resuméer af kendelser	Side 23
7. Andre aktiviteter	Side 61
7.1 Abonnementsordning vedrørende kendelser	Side 62
7.2 Fælleseuropæisk klagenetværk	Side 62
7.3 Foretagsvirksomhed	Side 62
8. Register m.v.	Side 63
8.1 Oplysninger om anfægtede kendelser	Side 64
8.2 Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	Side 67
8.3 Register over afsagte kendelser	Side 67

3: Generelt om Nævnet og Sekretariatet

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



3: 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. 1261 af 8. december 2006. 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.

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

3.3. Nævnets sammensætning.

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

Højesteretsdommer
Hugo Wendler Pedersen

Følgende medlemmer har i 2006 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Cand.jur. Tina Dhanda
Forbunds konsulent Jette Kammer Jensen,
Rådsmedlem
Cand.scient.pol. Grit Munk
Rådsmedlem Bent Olufsen, medlem af
Forbrugerrådets Forretningsudvalg
Advokat Jeanette Werner

Udpeget af Realkreditrådet:

Advokat Jes Zander Brinch, Nykredit A/S
Underdirektør Per Englyst, DLR Kredit A/S
Afdelingsdirektør Karen Havers-Andersen,
Realkredit Danmark A/S
Kontorchef Mads Laursen, Nordea Kredit
Realkreditaktieselskab
Afdelingschef Søren Møller-Damgaard,
BRFkredit A/S
Kontorchef Steen Jul Petersen,
Realkreditrådet

Nævnet sammensættes fra sag til sag, således at formanden og medlemmer

udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet og Realkreditrådet repræsenterende et lige antal stemmer er til stede.

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

3.4. Sekretariatets bemanning.

Sekretariatet har i 2006 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur.
Susanne Nielsen
Cand.jur. Jan Bæk Pedersen
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. Ankenævnetsbehandling bortfalder ligeledes, hvis realkreditinstituttet under sagens behandling opfylder klagerens krav, eller der indgås forlig mellem parterne.

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

3: Generelt om Nævnet og Sekretariatet.

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

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

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

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

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

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

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

Ankenævnets kendelse kan af enhver af parterne indbringes for domstolene.

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

Følgende institutter var pr. 31. december 2006 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 foreslået af Nævnet.

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

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

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

Ankenævnet har i 2006 modtaget 136 sager – fordelt på 33 nævnssager og 103 sekretariats-sager. I forhold til 2005 er der tale om et fald på ca. 37 pct. Dette fald er størst på nævnssager, jf. tabel 1. Fra 2005 er der overført 31 nævnssager.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Nævnssager							
- nye	33	61	39	67	72	52	56
- overført fra året før	31	22	40	31	22	25	57
Sekretariatssager	103	155	108	139	151	141	151
I alt	167	238	187	237	245	218	264
Øvrige henvendelser	1.875	1.827	1.647	-	-	-	-

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4.1.

Sager behandlet af Nævnet,

Af de 64 nævnssager er 31 færdigbehandlet af Nævnet, mens 24 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 9 nævnssager er færdigbehandlet af Sekretariatet, klagen er tilbagekaldt, eller instituttet har helt eller delvist imødekommet klagerens krav.

Tabel 2 viser status på de i alt 64 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2006. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2004 og 2005.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	2006		2005		2004	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	31	48	22	27	40	51
Registreret i året	33	52	61	73	39	49
I alt	64	100	83	100	79	100
Afsluttet ved kendelse:	31	48	34	41	42	53
Klager medhold	9	29	7	21	8	19
Instituttet medhold	20	65	26	76	31	74
Nævnsforlig indgået	0	0	1	3	1	2
Klagen afvist af Nævnet	2	6	0	0	2	5
		100		100		100
Afsluttet uden nævnsbehandling:	9	14	18	22	15	19
Sekretariatsforlig	5	56	4	22	4	27
Institut opfylder klagers krav	3	33	10	56	5	33
Klagen afvist af Sekretariatet	0	0	1	5	2	13
Klagen frafaldet	1	11	3	17	4	27
		100		100		100
Afventer færdigbehandling	24	38	31	37	22	28
I alt	64	100	83	100	79	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 29 pct. af sagerne, hvilket er over niveauet i 2005. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 65 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 33 pct., hvilket er under niveauet året før. Der blev i 2006 indgået sekretariatsforlig i 56 pct. af sagerne mod 22 pct. i 2005.

I 2006 afviste Nævnet 2 sager mod 0 afvisninger det foregående år. Sekretariatet afviste ingen sager i 2006 mod 1 sag i 2005.

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

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

Tabel 3. Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- forfølg.	Låne- adm.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 2005	25	1	0	1	4	0	31
Registreret i 2006	24	0	0	2	5	2	33
Afsluttet ved kendelse:	26	1	0	1	2	1	31
Klager medhold	9	0	0	0	0	0	9
Instituttet medhold	17	1	0	0	2	0	20
Nævnsforlig indgået	0	0	0	0	0	0	0
Klagen afvist af Nævnet	0	0	0	1	0	1	2
Afsluttet af Sekretariatet:	6	0	0	1	1	1	9
Sekretariatsforlig	4	0	0	0	0	1	5
Institut opfylder	2	0	0	1	0	0	3
Sekretariatsafvisning	0	0	0	0	0	0	0
Klagen frafaldet	0	0	0	0	1	0	1
Afventer færdigbehandling:	17	0	0	1	6	0	24

Af tabel 3 fremgår fordelingen af nævnssagerne efter klagens tema. Hovedparten af de sager, der er afsluttet ved kendelse, vedrører nyudlån (kurssikring og 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

	2006		2005		2004	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	97	94	144	93	101	93
Forlig/ordning etableret	2	2	6	4	4	4
Henvist videre	4	4	5	3	3	3
I alt	103	100	155	100	108	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 103 sager i 2006 mod 155 sager i 2005. Af de 103 sekretariatssager i 2006 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 2 sager, medens 4 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2006 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 90 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 10 pct., hvilket er en lille stigning i forhold til 2005.

Sekretariatssagernes fordeling på klagetemaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5. Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	2006		2005		2004	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	64	62	99	64	60	56
Indfrielse	8	8	14	9	20	18
Gældsovertagelse	0	0	5	3	4	4
Takster	9	9	14	9	5	5
Retsforfølgning	7	7	15	10	12	11
Låneadministration m.m.	15	14	8	5	7	6
I alt	103	100	155	100	108	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån. Der har i 2006 tillige været en del sager vedrørende indfrielse, takster, retsforfølgning og låneadministration.

4: Statistiske oplysninger

Tabel 6. Fordeling af henvendelser til Sekretariatet

	Antal	Pct.
Klagere	263	14
Realkreditinstitutter	282	15
Organisationer, myndigheder, andre ankenævn	503	27
Pengeinstitutter, advokater m.fl.	50	3
Øvrige	777	41
I alt	1875	100

5: Forsinkelse af ekspeditioner i lånesager

- 5.1 Indledning
- 5.2 De forskellige ekspeditioner i forbindelse med låneoptagelsen
- 5.3 Vejledning om ekspeditionen
- 5.4 Konkrete nævnssager
- 5.5 Afslutning



5: Forsinkelse af ekspeditioner i lånesager

5.1.

Indledning

Nævnet har i 2006 behandlet nogle sager, hvor en låneudbetaling blev forsinket, idet tinglysningsekspeditionen ikke var tilendebragt i tide. Se resumé nr. 20510048 og 20510049. Fælles for sagerne i 2006 er, at låntageren selv havde påtaget sig at varetage tinglysningsekspeditionen. Nævnet har også i tidligere år behandlet sager, hvor låntageren har påtaget sig dele af ekspeditionerne i forbindelse med en låneoptagelse.

Nedenfor vil der først blive set nærmere på de ekspeditioner, der skal foretages ved en låneoptagelse med særlig vægt på de opgaver, der i praksis kan udføres af låntageren selv. Dernæst vil der blive foretaget en kort gennemgang af nogle konkrete nævnssager på området, og der vil til sammenligning blive medtaget eksempler på sager, hvor enkelte ekspeditioner i lånesager er blevet forsinket som følge af forhold hos realkreditinstituttet. Endelig vil gennemgangen omfatte sager, der kan belyse, hvorvidt der består en vis vejledningsforpligtelse for instituttet, når en låntager selv påtager sig ekspeditioner.

5.2.

De forskellige ekspeditioner i forbindelse med låneoptagelsen

Når der skal optages nyt lån, er der en række ekspeditioner, der skal foretages. Nogle af disse ekspeditioner kan - eller skal - udføres af låntageren selv. Med udgangspunkt i den tidsmæssige rækkefølge kan disse ekspeditioner i grove træk opstilles på følgende måde:

- Låneansøgning
- Valg af låntype m.v.
- Underskrivelse af de nødvendige dokumenter
- Kurssikring
- Rykningstilsagn for indestående lån
- Indfrielsestilbud
- Tinglysning af pantebrev
- Opfyldelse af eventuelle udbetalingsbetingelser
- Låneudbetaling

Låneansøgningen kan enten indgives af låntageren selv eller gennem en professionel låneformidler, dvs. et pengeinstitut, en ejendomsmægler, en advokat, en revisor m.fl. I låneansøgningen angives formålet med låneoptagelsen, ligesom der i denne kan fremsættes ønsker til lånestørrelsen og låntypen m.v., hvis låntageren allerede har taget stilling hertil. Endvidere gives der i ansøgningen oplysninger om indestående lån, herunder om disse forventes at skulle respekteres af det nye lån, eller om de indestående lån forudsættes at blive indfriet eller at rykke tilbage for det nye lån.

Valg af låntype skal foretages af låntageren, og der skal også tages stilling til løbetid, afdragsfrihed, valuta m.v. Låntagerens valg foretages typisk efter forudgående skriftlig information, herunder institutternes hjemmesider, og/eller mundtlig rådgivning fra realkreditinstituttet eller en professionel låneformidler.

Underskrivelse af de nødvendige dokumenter - typisk pantebrev, udbetalingsfuldmagt m.v. - skal ifølge sagens natur foretages af låntageren eller en person, han har befuld-mægtiget hertil. Der kan dog være behov for rådgivning i relation til fremgangsmåden og overholdelse af eventuelle frister.

Kurssikring bør der tages stilling til så tidligt i processen som overhovedet muligt. Realkreditinstitutterne har i forbindelse med kurssikring alene til opgave at rådgive vedrørende kurssikring, mens låntageren selv må træffe valget. Når kurssikring skal gennemføres, kan låntageren enten selv tage kontakt til instituttet, eller låntageren kan lade sig repræsentere af en professionel låneformidler.

Rykningstilsagn skal indhentes hos de kreditorer, der i forvejen har pant i ejendommen, og hvis pant skal forblive i ejendommen efter låneoptagelsen. Kontakten kan tages af låntageren selv, eller opgaven kan overlades til en professionel låneformidler. Hvis låntageren indgår en tinglysningsaftale med et realkreditinstitut, vil kontakten til de efterstående panthavere typisk blive forestået af realkreditinstituttet.

For de lån, der skal indfries, skal der indhentes **indfrielsestilbud**, så det ligger klart, hvad der skal betales for indfrielsen. Låntageren kan vælge selv at indhente sådanne tilbud, men kan også overlade det til eksempelvis realkreditinstituttet som led i en tinglysningsaftale.

Tinglysning af pantebrevet skal ske, inden det nye lån kan udbetales – dog således at der alternativt kan ske udbetaling, hvis et pengeinstitut eller et skadesforsikringsselskab stiller garanti for, at det tinglyste pantebrev indleveres til realkreditinstituttet i anmærkningsfri stand inden for 6 måneder efter udbetalingen af det nye lån. Som oftest tilbyder realkreditinstitutter låntageren en tinglysningsaftale, som indebærer, at realkreditinstituttet sørger for tinglysningen af pantebrevet for det nye lån, herunder foretager instituttet beregning af og udlæg til tinglysningsafgift. En tinglysningsaftale indeholder derudover typisk en række andre ydelser, herunder eksempelvis indhentning af indfrielsestilbud, opsigelse af lån, gennemførelse af indfrielse, kontakt til panthavere om rykning og ekspedition af disse, formidling af tinglysningsgarantier, såfremt det nye lån ønskes udbetalt, før pantebrevet er tinglyst m.m. For tinglysningsaftalen betales p.t. et gebyr i størrelsesordenen 2.000-3.000 kr. Låntageren kan vælge selv at foretage tinglysning, men skal være opmærksom på dels det tidsmæssige aspekt, dels de øvrige ydelser, som er omfattet af en tinglysningsaftale.

Ud over, at der skal foreligge et tinglyst, anmærkningsfrit pantebrev, kan der være andre **udbetalingsbetingelser**, som skal opfyldes. Som eksempler kan nævnes forevisning af visse dokumenter (skøder i sager vedrørende ejerskifte, ibrugtagningstilladelse i sager om nybyggeri eller om- og tilbygning m.v.), endelig besigtigelse af ejendommen, kautionserklæringer o.m.a. Det er typisk låntageren, der skal sørge for indhentning og fremsendelse af krævede dokumenter m.v.

Ved igangsætning af en **låneudbetaling** skal låntageren tage stilling til, hvordan og til hvem provenuet skal afregnes. Der skal herunder tages stilling til, hvorvidt eventuelle låneindfrielse kan og skal modregnes i provenuet af det nye lån.

5: Forsinkelse af ekspeditioner i lånesager

5.3.

Vejledning om ekspeditionen,

Realkreditinstitutterne har en lang række forskellige produktblade, som giver standardiserede informationer om eksempelvis låntyper, kursfastsættelse, fastkursaftaler, udbetalingsbetingelser, tinglysning, indfrielsesmetoder m.v.

Spørgsmålet er, om der herudover vil kunne stilles krav om, at den professionelle aktør giver en individuel vejledning til den låntager, der – typisk for at spare en omkostning – vælger selv at foretage en eller flere ekspeditioner i en lånesag. Det vil sige en vejledning i, dels hvordan ekspeditionen gennemføres korrekt, dels hvilke konsekvenser der er ved ikke at få ekspeditionen gennemført inden for en vis tid. Eksempler herpå fra nævnspraksis fremgår nedenfor i afsnit 5.4.3.

5.4.

Konkrete nævnssager.

5.4.1. Sager, hvor låntageren havde påtaget sig ekspeditioner:

I 2006 blev der i Nævnet behandlet to sager, som handlede om forsinkelse af låneudbetalinger som følge af, at tinglysningsekspeditionerne ikke forinden var tilendebragt. Omstændighederne i sagerne var følgende:

I sag nr. **200510048** skulle klageren omlægge sit gamle realkreditlån til et nyt lån og havde derfor opsagt det gamle lån til indfrielse pr. 1. juli 2005. Indfrielsesbeløbet skulle betales senest den 30. juni 2005. Realkreditinstituttet afgav tilbud på det nye lån den 9. juni 2005, og det fremgik heraf, at det gamle lån var forudsat pariindfriet med restgælden ultimo juni 2005. Klagerens moder varetog tinglysningsekspeditionen, og pantebrevet for det nye lån blev tinglyst den 7. juli 2005. Først herefter blev låneomlægningen gennemført. Da indfrielsesbeløbet var indbetalt for sent, kom klageren i overensstemmelse med pantebrevsvilkårene til at betale 6.287 kr. i morarente. Klageren protesterede over for morarentekravet, idet hans moder ikke havde indestået for tinglysning rettidigt, men kun havde sagt, at hun selv ville aflevere pantebrevet på tinglysningskontoret. Instituttet fastholdt den 1. august 2005 kravet, herunder med henvisning til opsigelsesbekræftelsen, der indeholdt de relevante vilkår. Nævnet fastslog, at det var klagerens risiko, at tinglysningsekspeditionen, som han valgte selv at gennemføre, ikke blev gennemført så tidligt, at det gamle lån kunne indfries rettidigt. Derfor kunne klageren ikke kræve morarenten tilbagebetalt.

I sag nr. **200510049** valgte klageren ligeledes selv at stå for tinglysningen. Den 8. august 2005 indgik klageren en fastkursaftale, hvorefter det nye lån skulle udbetales den 2. september 2005 og udbetalingsbetingelserne være opfyldt 5 børsdage før denne dato. I modsat fald var aftalen misligholdt med den virkning, at klageren skulle erstatte instituttets tab. Den 31. august fremsendte instituttet en specifikation af misligholdelse af fastkursaftalen til klageren, i henhold til hvilken han skulle betale 9.925 kr. i kurstab. Klageren protesterede den 2. september over for instituttet over kravet, idet han blandt andet anførte, at han ikke havde fået den fornødne rådgivning om behovet for indgåelse af fastkursaftale og heller ikke havde fået oplyst konsekvensen ved misligholdelse. Nævnet bemærkede, at en beslutning om kurssikring er låntagerens, og at instituttets opgave alene er at rådgive låntageren om fordele og ulemper herved. Nævnet fandt, at der i fastkursaftalen var givet klageren den fornødne vejledning om indholdet af en fastkursaftale og følgerne af at misligholde aftalen. Nævnet fandt videre, at klageren ved selv at ville sørge for tinglysningen havde påtaget sig risikoen for, at der rettidigt blev indleveret et tinglyst anmærkningsfrit pantebrev. Der var

ikke grundlag for at fastslå, at afviklingstidspunktet for fastkursaftalen lå så tæt på aftaledatoen, at rettidig tinglysning var umulig, således at instituttet af denne grund burde have rådgivet klageren til at undlade at indgå fastkursaftalen.

I de tidligere år har der ligeledes været behandlet sager, hvor der er rejst erstatningskrav for forsinkelser i tilfælde, hvor låntageren selv har påtaget sig ekspeditioner. Blandt disse kan nævnes følgende sager

I sag nr. **9911085** skulle klagerne omlægge lån fra et institut til et andet. Klagerne fravalgte en prioriterings- og tinglysningsaftale og sendte selv pantebrevet for det nye lån til tinglysning. Derved afskar de sig fra at få indfrielsen af det gamle lån modregnet i det nye låns provenu. Klagerne gjorde efterfølgende et erstatningskrav gældende over for deres nye realkreditinstitut, idet de fandt, at de havde modtaget mangelfulde og misvisende oplysninger om forløbet af låneomlægningen. I lyset af de modstridende forklaringer, som parterne havde givet om forløbet af lånesagen, fandt flertallet i Nævnet det betænkeligt at fastslå, at realkreditinstituttet havde udvist en ansvarspådragende adfærd. Flertallet lagde vægt på, at lånet var udbetalt umiddelbart efter, at det i lånetilbudet forudsatte udbetalingsgrundlag havde foreligget, og at klagerne havde fravalgt aftalen om prioritering og tinglysning. Mindretallet fandt ud fra en samlet vurdering, at realkreditinstituttet ikke på tilstrækkelig måde havde gjort det klart for klagerne, hvilke konsekvenser der var forbundet med at fravælge prioriterings- og tinglysningsaftalen, og at dette var ansvarspådragende.

I sag nr. **20503016** fik klageren et lånetilbud, hvori der blandt andet var givet oplysninger om indfrielsesmetoderne. Klageren fik endvidere en tinglysningsaftale, hvoraf det fremgik, at instituttet ved modtagelse af den underskrevne aftale inden den 25. januar 2005 ville sørge for opsigelsen af det gamle lån pr. 1. april. På et møde mellem parterne blev det aftalt, at klageren selv skulle forestå tinglysningen af pantebrevet for det nye lån. Låneomlægningen blev gennemført den 9. februar 2005 og resulterede i et underskud på 2.043 kr., idet der blev beregnet 3 måneders ekstra differencerente som følge af, at det gamle lån ikke var opsagt inden udgangen af januar 2005. Flertallet i Nævnet lagde til grund, at klageren til parternes møde havde medbragt blandt andet tinglysningsaftalen i underskrevet stand, og at klageren efter samtale med instituttets medarbejder selv ønskede at foretage tinglysningen. Ifølge flertallet måtte det i en sådan situation påhvile instituttet at gøre det klart for låntageren, at tinglysning kun er en del af ydelserne efter tinglysningsaftalen, og at det i mangel af indgåelse af en sådan aftale også påhviler låntageren selv at opsiges det gamle lån rettidigt. Flertallet fandt efter de foreliggende oplysninger, at instituttets medarbejder ikke havde opfyldt sin vejledningspligt. Flertallet lagde blandt andet vægt på, at et simpelt led i denne vejledning ville have været på mødet at lade klageren underskrive en opsigelse eller at udlevere en standardiseret opsigelsesskrivelse til klageren. Flertallet fandt derfor, at instituttet skulle godskrive klageren den forøgede differencerente. Mindretallet var enig i, at det ville have været hensigtsmæssigt, om instituttet på mødet mellem parterne havde fået en opsigelse eller havde udleveret en standardiseret opsigelsesskrivelse til klageren. Mindretallet fandt imidlertid ikke, at det kunne anses for ansvarspådragende for instituttet, at det ikke skete, herunder fordi det flere steder i lånesagsforløbet var angivet, hvornår opsigelse skulle ske, og fordi tinglysningsaftalen i sin helhed bortfaldt, da klageren valgte selv at varetage tinglysningen. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at godskrive klageren den forøgede differencerente på 7.094 kr. som følge af den sene opsigelse af lånet.

5: Forsinkelse af ekspeditioner i lånesager

5.4.2. Sager, hvor realkreditinstituttet havde påtaget sig ekspeditioner:

Nedenfor er givet eksempler på sager, hvor der skete forsinkelse af ekspeditioner, som realkreditinstituttet havde påtaget sig.

I sag nr. **9801011** havde klagerne et lån til det indklagede realkreditinstitut samt et ejerpantebrev, som var håndpantset til deres pengeinstitut. Realkreditinstituttet fremsendte i november 1997 et låneomlægningsstilbud til klagerne, som var betinget af den efterstående panthavers samtykke. Den samme betingelse fremgik af den tinglysningsaftale, som klagerne indgik med realkreditinstituttet. I december 1997 indgik klagerne en fastkursaftale. Efter at låneudbetalingen var gennemført, viste det sig, at pengeinstituttet ikke ville rykke tilbage for det nye lån. Realkreditinstituttet rejste herefter krav mod klagerne vedrørende misligholdelsesomkostninger. Nævnet fandt, at det var instituttets risiko, at man medvirkede ved indgåelsen af en fastkursaftale og iværksatte udbetalingsproceduren i sagen uden at søge klarlagt, om samtykke forelå. Realkreditinstituttet skulle derfor frafalde ethvert krav over for klagerne i anledning af den ikke gennemførte lånesag og tilbagebetale dem sådanne beløb, som eventuelt allerede måtte være afholdt af dem.

I sag nr. **20505023** havde klageren i sin ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut samt et privat pantebrev, som ifølge sit indhold fra debtors side alene kunne indfries med 3 måneders varsel til en termin til kurs 104. Instituttet fremsendte i marts 2005 et tilbud til klageren på omlægning af det private pantebrev. I lånetilbudet var der efter afholdelse af stiftelsesomkostninger og indfrielse af det private pantebrev beregnet et forventet underskud på 2.088 kr. Det private pantebrev var forudsat indfriet til kurs 104. Klageren indgik den 10. marts 2005 en aftale med instituttet om tinglysningservice, i henhold til hvilken instituttet skulle forestå låneomlægningen. Låneomlægningen førte til et underskydende provenu på 9.754 kr., idet der måtte betales opsigelsesrenter på det private pantebrev, som kun kunne indfries pr. termin. Instituttet ydede klageren en kompensation, svarende til ekspeditionsgebyrer på i alt 3.896 kr. Nævnet fandt, at instituttet som professionel låneformidler havde været forpligtet til at undersøge de nærmere indfrielsesvilkår på det private pantebrev, som instituttet påtog sig at indfri på klagerens vegne. Efter Nævnets opfattelse havde instituttet begået en ansvarspådragende fejl ved at rådgive klageren om låneomlægningen og gennemføre denne uden at have været opmærksom på de økonomiske konsekvenser, der fulgte af indfrielsesterminerne for det private pantebrev. Det var imidlertid Nævnets opfattelse, at den kompensation på 3.843 kr., som instituttet havde tilbudt klageren, i rimeligt omfang stod mål med det tab, klageren havde lidt.

Se også sag nr. **9811128**, sag nr. **20201005** og sag nr. **20307033** om forsinkelse af låneudbetaling i forbindelse med ekspeditioner vedrørende tilbagerykning af lån.

I sag nr. **200108033** skulle der i forbindelse med en handel indfries et lån til realkreditinstituttet, som havde fået transport i et nyt realkreditlån, som skulle optages andetsteds. Ejendomsmægleren anmodede den 23. marts 2001 realkreditinstituttet om at være behjælpelig med omprioriteringen, herunder at kontakte klagerens pengeinstitut for indgåelse af fastkursaftale på ejerskiftelånet. Der blev ikke indgået en fastkursaftale, og klageren rejste derfor krav om en erstatning på 13.133 kr., svarende til kursdifferencen mellem lånetilbudet og låneafregningen. Nævnet fandt, at det under de givne omstændigheder havde været naturligt, at der var blevet rettet henvendelse til realkreditinstituttet om kurssikring. Nævnet fandt på den baggrund, at instituttet havde begået en ansvarspådragende fejl ved ikke trods opfordring hertil at kurssikre eller at meddele, at instituttet ikke anså det som sin

opgave at kurssikre. Nævnet tilpligtede derfor instituttet at betale klageren en erstatning, som skønsmæssigt blev fastsat til 12.000 kr. ud fra forskellen mellem fastkursaftalekursen den 26. marts 2001 og udbetalingskursen.

Se også sag nr. **9803058**, hvor der i forbindelse med en ejendomshandel blev kurssikret to gange. Dels indgik sælgerens pengeinstitut - i overensstemmelse med betingelserne i købsaftalen - en kurssikringsaftale, dels indgik klageren selv en fastkursaftale direkte med realkreditinstituttet. De konkrete omstændigheder førte til en frifindelse af realkreditinstituttet.

I sag nr. **20412039** indgik klageren i forbindelse med salg af sin ejendom en aftale med realkreditinstituttet om låneindfrielse, hvorefter instituttet blev bemyndiget til at indfri lånet på den måde, instituttet fandt mest hensigtsmæssig. Aftalen indeholdt ingen 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, som han tidligere havde været i dialog med om kurssikring, vedrørende den samme indfrielse. Realkreditinstituttet gennemførte pr. 1. april 2003 indfrielsen af klagerens lån. Efterfølgende gjorde klageren et krav på 24.808 kr. gældende mod realkreditinstituttet for omkostninger ved "dobbeltindfrielsen", idet han fandt, at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at foretage indfrielse, uden hans konkrete accept. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet i henhold til indfrielsesaftalen umiddelbart var både forpligtet og berettiget til at foretage indfrielsen senest på overtagelsesdagen den 1. april 2003, og at der derfor ikke var grundlag for at pålægge realkreditinstituttet et erstatningsansvar. Nævnet bemærkede videre, at indfrielsen af lånet kunne være foretaget af realkreditinstituttet med respekt af kurskontrakten, hvis realkreditinstituttet havde haft kendskab til denne. 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 indgåelsen af kurskontrakten. Som følge af realkreditinstituttets behandling af indfrielsessagen blev instituttet tilpligtet at tilbagebetale klageren det oppebårne vederlag på 3.581 kr. (Realkreditinstituttet har afvist at følge kendelsen.)

5.4.3. Sager om vejledning.

I sag nr. **9912097** indgik klageren den 23. september 1999 en fastkursaftale med realkreditinstituttet, som forudsatte, at anmærkningsfrit tinglyst pantebrev var instituttet i hænde senest den 30. september 1999. Lånet blev udbetalt den 7. oktober 1999. Klageren fremsatte over for realkreditinstituttet et erstatningskrav på 3.539 kr., svarende til ekstraomkostninger til bankgaranti og rentedifference i perioden 7. oktober 1999 til 25. oktober 1999. Flertallet i Nævnet fandt, at det måtte anses for lidet praktisk sandsynligt, at et pantebrev kunne foreligge tinglyst den 30. september 1999, når bekræftelse på fastkursaftale blev fremsendt den 23. september 1999. Det måtte derfor indgå som led i en forsvarlig rådgivning, at instituttet gjorde låntageren opmærksom på, hvilke omkostningsmæssige konsekvenser en manglende eller alternativ opfyldelse ville få. Efter flertallets opfattelse var det en faglig fejl, at en sådan rådgivning ikke var givet af instituttet, hvorfor det måtte påhvile instituttet at betale klageren det beløb, der udgjorde forskellen mellem udgifterne til bankgarantien og til en fastkursaftale af en lidt længere varighed. Flertallet fastsatte

5: Forsinkelse af ekspeditioner i lånesager

skønsmæssigt dette beløb til 2.000 kr. Mindretallet fandt, at det tinglyste pantebrev kunne have foreligget den 30. september 1999, således at udbetaling på grundlag af en bankgaranti havde været unødvendig.

I sag nr. **20304019** indgik klageren i forbindelse med låneomlægning en aftale med realkreditinstituttet om, at instituttet skulle forestå tinglysning og udbetaling af det nye lån, indfrielse af det indestående lån samt tilbagerykning af et ejerpantebrev, som lå til sikkerhed for et boliglån. Det fremgik heraf, at det nye lån var betinget af, at pengeinstituttet ville rykke tilbage. Klageren indgik endvidere en fastkursaftale på det nye lån. Efterfølgende viste det sig imidlertid, at pengeinstituttet ikke ville rykke for det nye lån. Låneomlægningen måtte herefter afvente, at klagerens hidtidige boliglån med fast rente blev erstattet af et nyt boliglån med variabel rente i det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut. Klageren indbragte en sag for Nævnet for at få erstatning for de ringere vilkår på boliglånet. Ud fra parternes forklaringer lagde Nævnet til grund, at tilbagerykning af ejerpantebrevet var blevet opfattet som uproblematisk, og at det gamle realkreditlån derfor var blevet opsagt og fastkursaftale på det nye lån indgået, uden at det forinden var undersøgt, om den efterstående panthaver ville rykke. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at instituttet gennem rådgivning havde sikret sig, at klageren var klar over de risici, det indebar at opsige et lån og indgå en fastkursaftale, inden samtykke til rykningstilsagn var tilvejebragt. Nævnet fandt, at instituttet derved havde pådraget sig et ansvar for det tab, som klageren havde lidt ved, at det efterstående lån måtte indfries, og at låneomlægningen herved blev forsinket. Nævnet fandt ikke, at klageren gennem boliglånet i det koncernforbundne pengeinstitut fuldt ud var kompenseret for dette tab, og tilpligtede derfor instituttet at yde klageren en erstatning, således at klageren blev stillet, som om den forudsatte rykning af det efterstående lån havde fundet sted.

Krav til instituttets vejledning fremgår også af sag nr. **9911085** og sag nr. **20503016**, som er refereret ovenfor i afsnit 5.4.1.

5.5. Afslutning.

Nævnspraksis viser, at det er den professionelles ansvar, at ekspeditionerne gennemføres korrekt og rettidigt, når en låntager har overladt det til en professionel at varetage ekspeditionerne i forbindelse med en låneoptagelse. Forudsætningen herfor er dog, at låntageren loyalt har givet realkreditinstituttet alle relevante oplysninger.

Omvendt viser nævnspraksis, at det som hovedregel er låntagerens eget ansvar, hvis der sker fejl eller forsinkelser af ekspeditionerne, når denne selv har påtaget sig disse. Denne hovedregel fraviges i tilfælde, hvor låntageren konkret ikke har modtaget en nødvendig og relevant rådgivning eller vejledning fra realkreditinstituttet.

6: Resumé af kendelser



6: Resuméer af kendelser

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2006.

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.

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 tilbud til klagerne på omlægning af det indestående lån til et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 940.000 kr. Af følgebrevet til lånetilbudet fremgik det, at lånetilbudet var baseret på en indgået fastkursaftale.

Ligeledes den 18. april 2005 udarbejdede realkreditinstitut 2 en bekræftelse på, at der var indgået en bindende fastkursaftale til en aftalt afregningskurs på 97,80 til udbetaling den 25. april 2005. Af bekræftelsen fremgik det, at klagerne skulle erstatte realkreditinstitut 2's omkostninger og eventuelle tab, hvis betingelserne for udbetaling ikke blev opfyldt rettidigt. Bekræftelsen var vedhæftet realkreditinstitut 2's "Almindelige bestemmelser for Fastkursaftaler", som indeholder en forklaring på, hvordan tabsberegningen ved misligholdelse foretages.

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 blev opfyldt rettidigt.

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

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 21. februar 2005 en opgørelse 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 følgende redegørelse vedrørende opgørelsen af det beregnede tab ved ophævelsen af kursaftalen:

... (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

På baggrund af hændelsesforløbet fandt Nævnet, 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 frifandt Nævnet realkreditinstitut 2.

20506025

Fastkursaftale.
Indgåelse. Opgørelse.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. februar 2006

Klagerne er medlemmer i en andelsboligforening. Andelsboligforeningens vedtægter indeholder bestemmelser om ledelse, som i det væsentlige svarer til såvel Boligstyrelsens "Normalvedtægt for en privat andelsboligforening" som Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations standardvedtægter for andelsboliger. Af vedtægterne fremgår det, at foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen, at den daglige ledelse af foreningen varetages af den på generalforsamlingen valgte bestyrelse, og at foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Andelsboligforeningen har i sin ejendom et indeksslån på oprindelig 3.960.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Indekslånet er ydet med ydelsesstøtte.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. februar 2005 en konsekvensberegning til andelsboligforeningen ved dennes formand. Beregningen viste konsekvenserne ved omlægning af det indestående indeksslån 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.

6: Resuméer af kendelser

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 at konsekvensen af, at andelsboligforeningen ikke overholdt aftalen, ville være, at andelsboligforeningen skulle betale omkostningerne som følge af misligholdelsen. Realkreditinstituttet forespurgte samtidig, om andelsboligforeningen ønskede fastkursaftalen annulleret, eller om foreningen 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 formanden havde indgået en fastkursaftale med bindende virkning for foreningen. Realkreditinstituttet opgjorde sit tab i anledning 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 ankenævnbehandlingen 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 i lånetilbudet var taget forbehold for generalforsamlingens godkendelse. Endelig bad klagerne om dokumentation for salg og genkøb af obligationerne.

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

Klagerne 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 ifølge deres egne dokumenter skulle afvente en generalforsamlingsbeslutning med en accept. Klagerne fremlagde endvidere 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. Nævnet udtalte, at det af vedtægtsbestemmelserne om ledelse fulgte, 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 andelsforeningen i anledning af den manglende gennemførelse af låneomlægningen.

20508038

Opsigelsesfrist.
Indfrielsesbeløb.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 21. juni 2006

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

Klagerens pengeinstitut anmodede den 27. september 1993 realkreditinstituttet om at afgive lånetilbud på et nyt 30-årigt kontantlån til erstatning af de indestående obligationslån. Dette førte til, at klageren optog et kontantlån på 496.000 kr. hos realkreditinstituttet.

Af pantebrevet for lånet fremgik det på forsiden, at der var tale om kontantlån med en foreløbig ansat rente, og der var henvist til pantebrevets særlige bestemmelser. Heraf fremgik det blandt andet, at indfrielse af lånet kunne ske kontant med det beløb, der krævedes til udstrækning og indløsning af realkreditobligationsbeløbet til pari, og at der i tilfælde af kontantindfrielse skulle foretages opsigelse af lånet med mindst 3 måneders varsel til en betalingstermin.

Den 26. oktober 2004 fremsendte klageren en opsigelse af lånet til realkreditinstituttet, hvoraf det blandt andet fremgik, at lånet ville blive indfriet med kontanter ved opsigelsesfristens udløb.

Realkreditinstituttet fremsendte den 29. oktober 2004 en bekræftelse på opsigelsen af det indestående lån pr. 1. januar 2005. Realkreditinstituttet gjorde samtidig klageren opmærksom på, dels at opsigelsen var bindende, dels at indfrielsesbeløbet på 460.101 kr. skulle betales senest den 30. december 2005, samt at terminsydelser og gebyrer til og med december 2004 skulle betales rettidigt.

Den 16. januar 2005 fremsendte realkreditinstituttet en rykker for det opsagte lån, hvoraf det fremgik, at kontantrestgælden pr. 1. januar 2005 udgjorde 416.854 kr. og obligations-

6: Resuméer af kendelser

restgælden 459.351 kr. Klageren blev anmodet om senest den 26. januar 2005 at indbetale i alt 463.195 kr., inklusive morarenter og gebyrer på i alt 3.844 kr.

Den 15. februar 2005 fremsendte realkreditinstituttet en påkravsskrivelse til klageren vedrørende indfrielse af det opsagte lån. Klageren blev anmodet om at betale det skyldige beløb på 478.384 kr. senest den 25. februar 2005, idet sagen i modsat fald ville blive overgivet til inkasso.

Efter det oplyste modtog realkreditinstituttet den 31. marts 2005 et beløb på 416.854 kr. fra klageren, hvilket svarede til lånets kontantrestgæld pr. 1. januar 2005.

Den 21. april 2005 fremsendte realkreditinstituttets inkassoadvokat en fogedretsrekvisition til retten vedrørende det resterende indfrielsesbeløb med tillæg af omkostninger.

Klageren meddelte den 26. april 2005 realkreditinstituttet, at han den 31. marts 2005 havde indfriet kontantlånet i henhold til pantebrevets bestemmelser.

I brev af den 27. april 2005 til klageren henviste realkreditinstituttet til, at det af pantebrevet fremgik, at førtidig indfrielse af lånet kunne ske kontant med det beløb, der krævedes til udstrækning og indløsning af realkreditobligationsbeløbet til pari. Da dette beløb var på 460.101 kr., inklusive et indfrielsesgebyr på 750 kr., havde klageren ved alene at have indbetalt 416.854 kr. betalt et for lille beløb i forhold til pantebrevets bestemmelser. Realkreditinstituttet tilbød klageren at aflyse den berammede fogedsag samt at frafalde kravet på morarenter, inkassoomkostninger, rykkergebyr og fogedgebyr på i alt 17.774 kr., såfremt klageren senest den 6. maj 2005 havde indbetalt 54.594 kr. Beløbet omfattede terminsydelse for 4. kvartal 2004 samt det resterende indfrielsesbeløb.

Klageren fremsendte den 6. maj 2005 en check til realkreditinstituttet til dækning af terminsydelsen for december 2004. Klageren fastholdt på ny, at han havde indfriet lånet i overensstemmelse med pantebrevets bestemmelser.

Efter modtagelsen af terminsydelsen meddelte realkreditinstituttet den 9. maj 2005 klageren, at instituttet havde besluttet at tilbagekalde fogedsagen og at frafalde kravet på morarenter og misligholdelsesomkostninger, men at instituttet fastholdt kravet om betaling af det resterende indfrielsesbeløb på 43.247 kr. Klageren blev bedt om at indbetale beløbet senest den 20. maj 2005.

Realkreditinstituttets inkassoadvokat fremsendte den 3. juni 2005 en inkassoskrivelse til klageren vedrørende det resterende indfrielsesbeløb.

Den 26. juli 2005 fremsendte klageren et brev til realkreditinstituttet, hvori han fastholdt, at lånet var fuldstændigt indfriet.

I brev af 27. juli 2005 til klageren fastholdt realkreditinstituttet sit krav mod klageren.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet. Efter det oplyste blev en fornyet fogedsag samtidig sat i bero på Realkreditankenævnets afgørelse.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at han havde indfriet sit lån hos realkreditinstituttet, og at instituttet dermed ikke kunne gøre et yderligere krav gældende mod ham.

Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at det for alle realkreditlån, herunder kontantlån, gælder, at midlerne til udlån fremskaffes ved udstedelse og salg af realkreditobligationer. Ved udbetaling af et kontantlån sælges der således et antal obligationer, hvis kursværdi svarer til kontanthovedstolen. Antallet af obligationer, der sælges, udgør kontantlånets obligationshovedstol, som danner grundlag for beregningen af ydelse på kontantlånet. De betalinger, der skal inddækkes via kontantlånsydelsen, er dels forrentning af de udstedte obligationer dels afdrag på disse. Kurstab, det vil sige forskellen mellem kontanthovedstolen og obligationshovedstolen, tilbagebetales gennem en forhøjet rente.

Da man for et kontantlån ikke kender obligationshovedstolen, før lånet er udbetalt eller kurssikret, er det kontanthovedstolen og ikke obligationshovedstolen, som tinglyses på ejendommen.

Det er som udgangspunkt ikke muligt at foretage en indfrielse af et realkreditlån, uden at der samtidig inddrages obligationer svarende dertil. Dette er en virkning af det balanceprincip, som har været gældende siden den første "realkreditlov".

For lån, der er baseret på konverterbare obligationer, er der to indfrielsesmetoder: Lånet kan enten indfries ved opkøb og indlevering af den type obligationer, som ligger bag lånet. Alternativt kan der foretages kontantindfrielse. Denne gennemføres ved – med et vist varsel – at opsige lånet til indfrielse af obligationsrestgælden til kurs 100. Indfrielsesbeløbet indbetales herefter kontant til realkreditinstituttet.

Klageren opsigte sit kontantlån til indfrielse til kurs pari. Af pantebrevet for kontantlånet fremgik det, at førtidig indfrielse kunne ske kontant med det beløb, der krævedes til udtrækning og indløsning af realkreditobligationsbeløbet til pari, og at der i tilfælde af kontantindfrielse skulle foretages opsigelse af lånet med mindst 3 måneders varsel til en betalingstermin.

Nævnet fandt på baggrund af det aftalte pantebrevsvilkår, at realkreditinstituttet kunne kræve, at klageren indfrie sit kontantlån med obligationsrestgælden til kurs 100. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

20508042

Fastkursaftale.

Indgåelse. Opgørelse.

Kendelse afsagt af

Realkreditankenævnet

den 24. februar 2006

Klagerne havde i deres ejendom et kortrentelån på oprindelig 1.600.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. maj 2005 et lånetilbud til klagerne vedrørende omlægning af det indestående lån til et 30-årigt, 4 pct. obligationslån på 2.170.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at beregningerne i lånetilbuddet var foreløbige, men at realkreditinstituttet kunne tilbyde at fastlåse kursen på både udbetalingen af nye lån og indfrielse af det gamle lån. Det fremgik endvidere, at klagerne kunne kontakte realkreditinstituttet, såfremt de ønskede at høre mere om mulighederne for at indgå en fastkursaftale.

Ligeledes den 18. maj 2005 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse på fastkursaftale til klagerne. Af følgebrevet til specifikationen af fastkursaftalen fremgik det, at der nu var indgået en fastkursaftale, og at klagerne skulle gennemgå specifikationen og straks kontakte realkreditinstituttet, hvis de havde bemærkninger hertil. Af specifikationen af fastkursaftalen fremgik det tillige, at der var indgået en strakshandel til brug for en gen-

6: Resuméer af kendelser

nemførelse af fastkursaftale den 10. juni 2005. Endelig fremgik det, at realkreditinstituttet i tilfælde af misligholdelse udarbejdede en opgørelse af tabet, og at klagerne skulle indbetale dette tab.

Den 31. maj 2005 fremsendte realkreditinstituttet en specifikation af misligholdelse af fastkursaftalen til klagerne. Af specifikationen fremgik det, at der var et tab på 8.094 kr. + 500 kr. i gebyr.

Klagerne fremsendte den 12. juni 2005 et brev til realkreditinstituttet, hvori de anførte, at der på intet tidspunkt var indgået nogen aftale om nye lån eller om kurssikring, samt at realkreditinstituttet på denne baggrund ikke var berettiget til at opkræve beløbet på de 8.594 kr.

Realkreditinstituttet henviste den 28. juni 2005 til, at der den 18. maj 2005 var indgået en mundtlig fastkursaftale på et nyt obligationslån, at det tydeligt fremgik af "Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)", at der var indgået en fastkursaftale samt at realkreditinstituttet mente at være berettiget til at opkræve misligholdelsesomkostningerne på 8.594 kr., eftersom klagerne ikke kontaktede realkreditinstituttet umiddelbart efter, at de havde modtaget "Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)".

Den 12. juli 2005 afviste klagerne på ny, at der var indgået en bindende aftale med realkreditinstituttet. Klagerne henviste til, at de medio maj 2005 indhentede tilbud om låneomlægning i flere forskellige realkreditinstitutter, at de derfor var af den opfattelse, at det tilbud, der blev skitseret i den telefonsamtale, som den ene af klagerne førte med realkreditinstituttet ca. den 16. maj 2005, var et tilbud og ikke en aftale, at der ikke blev nævnt noget om omkostninger i forbindelse med tilbudet, at der aldrig blev indhentet bindende underskrifter, samt at det forhold at der var tale om 2 ugifte låntagere (50% hver) var en yderligere skærpelse i dette tilfælde.

Realkreditinstituttet fastholdt den 21. juli 2005 over for klagerne, at realkreditinstituttet var berettiget til at opkræve misligholdelsesomkostninger, og at beløbet på 8.594 kr. derfor ikke ville blive tilbageført. Realkreditinstituttet gav endvidere klagerne klagevejledning.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale dem 8.594 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Nævnet udtalte indledningsvist, 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. Den uformelle fremgangsmåde ved indgåelse af sådanne aftaler er generelt 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 gjorde gældende, at der den 18. maj 2005 efter drøftelse med og vejledning af den ene af klagerne blev indgået en fastkursaftale, som samme dag blev skriftligt bekræftet over for klagerne. Klagerne bestred, at der blev indgået en kursaftale.

Nævnet lagde til grund, at klagerne formentlig den 19. maj 2005 modtog et lånetilbud og samme dag modtog en fastkursaftale med angivelse af aftaledato og -kurs. I fremsendel-

sesbrevet af 18. maj 2005 blev den klager, der havde rettet henvendelse til realkreditinstituttet, opfordret til at gennemgå specifikationen og straks kontakte realkreditinstituttet, hvis han havde bemærkninger hertil. Klagerne reagerede først den 31. maj 2005 via deres pengeinstitut.

Nævnet anså det efter dette kontraheringsforløb for bevist, at der var indgået en bindende fastkursaftale mellem den af klagerne, der rettede henvendelse til realkreditinstituttet, og realkreditinstituttet. Nævnet fandt det endvidere efter det oplyste ubetænkeligt at lægge til grund, at denne klager tillige handlede efter fuldmagt fra den anden klager, således at også denne anden klager hæftede over for realkreditinstituttet. Nævnet kunne derfor ikke give klagerne medhold i klagen.

1 medlem ønskede at tilføje, at det var uhensigtsmæssigt og misvisende, at lånetilbudet, som blev fremsendt samtidig med fastkursaftalen, fremstod, som om der ikke var indgået en fastkursaftale.

Som følge af det anførte frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

20510047

Udbetaling. Utinglyst pantebrev. Rådighedsindskrænkning.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 29. maj 2006

Klagerens ægtefælle ejede den omhandlede ejendom, hvori der indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Klageren blev ved bevilling fra Statsamtet af 15. maj 1998 separeret fra sin daværende ægtefælle. Der blev med skæringsdag den 15. maj 1998 udarbejdet en boopgørelse, som viste, at den omhandlede ejendom var vurderet til 1.400.000 kr. og var behæftet med en kontant omregnet restgæld på 541.790 kr. Den samlede nettobodel for klagerens tidligere ægtefælle var opgjort til 1.962.749 kr.

Realkreditinstituttet udbetalte den 7. maj 2001 et nyt lån til klagerens ægtefælle på 1.220.000 kr. Af låneafregningen fremgik det, at der efter modregning af omkostninger, herunder indfrielse af det indestående lån, var udbetalt et provenu på 699.313 kr.

Efter det oplyste blev pantebrevet for det udbetalte lån afvist fra tinglysning som følge af, at klageren som rådighedsindskrænkning havde fået tinglyst vielsesattesten. Ligeledes efter det oplyste blev der den 9. august 2004 foretaget en tilretning af boopgørelsen.

Klagerens advokat rettede den 11. august 2004 henvendelse til realkreditinstituttet om den i 2001 foretagne låneudbetaling. Advokaten henviste til, at lånet var udbetalt på trods af, at der var tinglyst vielsesattest som rådighedsindskrænkning. Da realkreditinstituttet tilsyneladende forgæves havde forsøgt at få lånet tilbagebetalt, havde realkreditinstituttet efterfølgende foretaget udlæg i ejendommen for et tilsvarende beløb. Dette havde ifølge advokaten hindret klageren i at få sit boslod, idet friværdien i ejendommen formentlig allerede var opslugt af udlægget. Advokaten fandt, at realkreditinstituttet ikke kunne have været i god tro ved låneudbetalingen, eftersom vielsesattesten var tinglyst som rådighedsindskrænkning, og at realkreditinstituttet derfor havde pådraget sig et erstatningsansvar for det tab hans klient måtte lide, såfremt boslodskravet ikke kunne opfyldes. Advokaten forbeholdt sig at gøre erstatningskrav gældende.

6: Resuméer af kendelser

Klagerens advokat opfordrede den 18. august 2004 realkreditinstituttet til at tilbagekalde en berammet tvangsauktion.

Der blev den 20. august 2004 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Ifølge tvangsauktionssalgsoptilling af 11. maj 2004 bestod fordringerne alene af et udlæg til realkreditinstituttet på 1.190.573 kr.

Højstbydende på auktionen blev den tidligere ægtefælles nye hustru med et bud på 1.265.000 kr., hvilket gav realkreditinstituttet fuld dækning.

Realkreditinstituttet besvarede den 14. september 2004 henvendelsen fra klagerens advokat. Realkreditinstituttet bemærkede, at der var tale om en højst usædvanlig sag, hvor det ikke ganske kunne afvises, at realkreditinstituttet i sin sagsbehandling ikke havde handlet helt optimalt, samt at det som følge af realkreditinstituttets sagsbehandling ikke på forhånd kunne afvises, at klageren kunne have lidt et tab. Realkreditinstituttet tilkendegav, at klagerens advokat var velkommen til at vende tilbage, når han til sin tid var i stand til at udarbejde en tabsredegørelse i relation til instituttet. Herefter ville der blive taget stilling til det krav, som advokaten måtte rejse på klagerens vegne.

Der blev den 7. oktober 2004 afholdt retsmøde i anledning af offentligt ægtefælleskifte. Under retsmødet redegjorde klagerens tidligere ægtefælle nærmere for hans nye ægtefælles køb af ejendommen, herunder de økonomiske forudsætninger for hendes køb. Endvidere redegjorde den tidligere ægtefælle for sin aktuelle økonomiske stilling og oplyste i den forbindelse, at provenuet på 699.313 kr. fra omprioriteringen var gået til private udgifter og udgifter i hans virksomhed, og at hele hans formue i øvrigt var smuldret væk, så han ikke kunne udrede noget beløb til klageren.

Klagerens advokat opgjorde den 28. oktober 2004 klagerens boslodskrav til 718.298 kr., eksklusive rente.

Den 25. november 2004 fremsatte klagerens advokat et erstatningskrav på 699.313 kr. mod realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet afviste den 21. december 2004 erstatningskravet med den begrundelse, dels at kravet først kunne opgøres, når bodelingen var afsluttet, så det kunne afdækkes, i hvilket omfang lånet havde belastet den tidligere ægtefælles bodel, dels at der i tabsopgørelsen skulle tages hensyn til den manglende tinglysning af pantebrevet for det nye lån. Realkreditinstituttet erkendte, at det beroede på en fejl hos instituttet, at lånet i sin tid var blevet udbetalt, men afviste, at denne fejl havde umiddelbar forbindelse til det tab, som klageren mente at have lidt i den forbindelse.

Den 26. september 2005 afviste Københavns Overpræsidium at bevillige fri proces til en retssag mod realkreditinstituttet med henvisning til, at klageren kunne få sagen behandlet ved Realkreditankenævnet.

Klagerens tidligere ægtefælle afgav den 11. oktober 2005 insolvenserklæring over for fogedretten.

Klageren nedlagde over for Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde hende en erstatning på 699.313 kr. Realkreditinstituttet påstod principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

Nævnet bemærkede, at den omhandlede ejendom på pantsætningstidspunktet i maj 2001 var omfattet af § 18 i lov om ægteskabets retsvirkninger, idet bestemmelsen efter retspraksis gælder for fællesejendomme, der tjener eller har tjent som familiens bolig, indtil skifte er foretaget. Nævnet fandt imidlertid, at de tidsmæssige betingelser for omstødelse ikke havde været til stede, da klagen blev indgivet til Nævnet.

Spørgsmålet var herefter, om klageren kunne gøre et erstatningsansvar gældende mod realkreditinstituttet.

Flertallet udtalte, at realkreditinstituttet havde erkendt, at lånet til klagerens tidligere ægtefælle var bevilget og udbetalt ved en fejltagelse. Flertallet fandt imidlertid, at der ikke som følge heraf var påført klageren et økonomisk tab i form af et formindsket boslods krav, idet der ved realkreditinstituttets belåning af ejendommen alene var sket en omfordeling af de aktiver, der hørte til den tidligere ægtefælles bodel. Det var ikke ansvarspådragende for realkreditinstituttet, at den tidligere ægtefælle havde formindsket sin bodel ved at bruge det udbetalte låneprovenu.

Mindretallet fandt, at den af realkreditinstituttet erkendte fejl var ansvarspådragende. Mindretallet fandt det endvidere ubetænkeligt at lægge til grund, at fejlen havde ført til et tab for klageren svarende til størrelsen af det udbetalte provenu på 699.313 kr. Da virkningen af en sådan fejl endvidere måtte anses for påregnelig, stemte mindretallet for at give klageren medhold.

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

20510048

Indfrielse. Morarenter.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. marts 2006

Klageren ejede sammen med sin tidligere ægtefælle en ejendom, hvori der indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Af pantebrevet for det omhandlede lån fremgik det, at der skulle betales morarenter, såfremt blandt andet indfrielsesbeløb ikke blev betalt rettidigt. Morarenten var anført til 1,40 pct. pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdagen, indtil betaling sker.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 2. maj 2005 en bekræftelse til klageren og dennes tidligere ægtefælle på opsigelse af det indestående lån pr. 1. juli 2005. Af opsigelsesbekræftelsen fremgik det, at indfrielsesbeløbet skulle indbetales senest den 30. juni 2005.

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. juni 2005 et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 565.000 kr. med 5 pct. renteloft. Af lånetilbudet fremgik det, at lånet først kunne udbetales, når der var blevet indleveret tinglyst, anmærkningsfrit pantebrev, og at det indestående lån var forudsat pariindfriet med restgælden pr. 30. juni 2005.

Pantebrevet for det tilbudte lån blev tinglyst den 7. juli 2005.

6: Resuméer af kendelser

Låneomlægningen blev gennemført den 13. juli 2005. Af låneafregningen fremgik det, at provenuet var fratrullet 6.287 kr. i morarenter.

Klagerens moder fremsendte den 24. juli 2005 et brev til realkreditinstituttet, hvori hun anførte, at hun aldrig havde modtaget en bekræftelse på, at det indestående lån var opsagt, at hun ikke havde sagt, at hun nok skulle klare at få tinglysningen på plads, men at hun havde sagt, at hun selv ville aflevere pantebrevet på tinglysningskontoret, og at hun ikke kunne acceptere, at afregningen var fratrullet 6.287 kr. i morarenter, da hverken hun eller klageren havde modtaget en opringning eller en opkrævning på beløbet.

Den 1. august 2005 fremsendte realkreditinstituttet en redegørelse til klagerens moder, hvori instituttet anførte, at klageren havde opsagt sit lån den 2. maj 2005, at realkreditinstituttet samme dag havde fremsendt et brev til klageren, hvoraf det bl.a. fremgik, at det var aftalt, at realkreditinstituttet modtog betaling senest 30. juni 2005, at opsigelsen var bindende, og at der ved senere betaling skulle betales morarente, at klageren selv ønskede at sørge for, at tinglysningen kom på plads til den 30. juni 2005, at realkreditinstituttet såvel den 28., 29. og 30. juni 2005 forsøgte at komme i kontakt med klageren, da realkreditinstituttet endnu ikke havde modtaget det tinglyste pantebrev, at pantebrevet blev modtaget den 11. juli 2005, hvorefter realkreditinstituttet umiddelbart sendte lånet til udbetaling, og at realkreditinstituttet derfor ikke var skyld i, at pantebrevet ikke var fremkommet i tinglyst stand inden den 30. juni 2005. Realkreditinstituttet fastholdt som følge heraf afregningen med fradrag af morarenter på 6.287 kr.

Klagerens moder fremsendte den 8. august 2005 et nyt brev til realkreditinstituttet, hvori hun fortsat bestred, at klageren havde modtaget opsigelsesbekræftelsen. Klagerens moder bad realkreditinstituttet om at efterlyse brevet hos Post Danmark og bad endvidere om en udskrift fra teleselskabet vedrørende de af realkreditinstituttet oplyste opkaldsforsøg til klageren den 28. 29. og 30. juni.

Realkreditinstituttet fastholdt den 29. august 2005 sit tidligere svar i sagen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale ham morarente med 6.287 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det bevist, at det gamle lån blev opsagt pr. 1. juli 2005. Ud over den fremlagte opsigelsesbekræftelse af 2. maj 2005 lagde Nævnet vægt på, at det af lånetilbudet kunne udledes, at det gamle lån var forudsat pariindfriet med restgælden pr. ultimo juni 2005. Klagerens mor ønskede på klagerens vegne at gennemføre tinglysningssekspeditionen, og det var herefter klagerens risiko, at denne ikke blev gennemført så tidligt, at det gamle lån kunne indfries rettidigt. Det var for denne risiko uden betydning, om realkreditinstituttet den 28., 29. og 30. juni havde forsøgt at kontakte klageren telefonisk.

Flertallet fandt herefter, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til at opkræve morarente i tilfælde af manglende rettidig betaling af indfrielsesbeløb. Ud fra en vurdering af de samlede hensyn, der må antages søgt varetaget ved instituttets morarenteopkrævning, fandt flertallet ikke grundlag for at tilsidesætte den anvendte beregningsmåde (påløbstidspunkt og rentesats). Flertallet tillagde det herved også betydning, at en beregningsmåde svarende til realkreditinstituttets er almindelig på realkreditområdet, og at en lignende beregning anvendes af det offentlige inden for skatte- og afgiftslovgivningen. Flertallet stemte som følge heraf for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet fandt, at den beregnede morarente var åbenbar urimelig, jf. aftalelovens § 36, uanset at der i aftalegrundlaget fandtes bestemmelser om morarente. Det berettigede efter mindretallets opfattelse ikke realkreditinstituttet til at anvende den aktuelle morarenteberegning og -sats, at der i det offentlige anvendes en tilsvarende fremgangsmåde. Mindretallet stemte derfor for væsentligt at nedsætte den morarente, som realkreditinstituttet havde opkrævet hos klageren som følge af den forsinkede indfrielse.

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

20510049

Fastkursaftale.

Rådgivning.

Misligholdelse.

Kendelse afsagt af

Realkreditankenævnet

den 17. marts 2006

Klageren havde i sin ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut, herunder et kortrentelån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 5. august 2005 et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt, 4 pct. lån på 500.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at det var en forudsætning for udbetaling af lånet, at der blev indleveret tinglyst pantebrev uden anmærkninger eller en garanti for dette. Derudover fremgik det, at realkreditinstituttet den 31. august 2005 lukkede for udstedelse af obligationer i gamle fondskoder og åbnede nye. Endelig fremgik det, at realkreditinstituttet på de fleste lån kunne tilbyde at fastlåse kursen på både udbetalingen af nye lån og indfrielse af gamle lån.

Ligeledes den 5. august 2005 fremsendte realkreditinstituttet en kopi af et rådgivningsskema til klageren. Af rådgivningsskemaet fremgik det, at klageren selv havde ønsket at stå for tinglysningen af pantebrevet, og at han ikke havde ønsket at kurssikre i et usikkert marked. I skemaet under realkreditinstituttet anbefalinger og rådgivning m.v. fremgik det, at klageren havde oplyst, at han havde prøvet at stå for tinglysning af pantebrev og opsigelse af lån, og at realkreditinstituttet havde gjort klageren opmærksom på, at tinglysningsekspedition og opsigelse var afgørende for lånets udbetaling, samt at eventuelle forsinkelser eller fejl kunne betyde yderligere udgifter for klageren. Endelig fremgik det, at realkreditinstituttet havde anbefalet klageren at kurssikre, hvis han ville være sikker på ydelsens henholdsvis hovedstolens størrelse, og det blev gentaget, at klageren havde fra-valgt kurssikring.

Den 8. august 2005 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse på fastkursaftale til klageren. Af følgebrevet til fastkursaftalen fremgik det, at der var indgået en fastkursaftale, og at klageren straks skulle kontakte realkreditinstituttet, hvis han havde bemærkninger hertil. Af fastkursaftalen fremgik det, at afviklingstidspunktet var fastsat til den 2. september 2005, og at udbetalingsbetingelserne skulle være opfyldt 5 børsdage før denne dato. Herudover fremgik det, at klageren i tilfælde af misligholdelse af fastkursaftalen skulle erstatte realkreditinstituttets tab, som ville blive opgjort som aftalesummen gange forskellen mellem den aftalte kurs og den kurs, som realkreditinstituttet fastsatte på opgørelsesdagen.

Den 31. august 2005 fremsendte realkreditinstituttet en specifikation af misligholdelse af fastkursaftalen til klageren, i henhold til hvilken klageren skulle indbetale 10.425 kr. til dækning af kurstab på 9.925 kr. samt gebyr på 500 kr.

6: Resuméer af kendelser

Klageren henvendte sig den 2. september 2005 til realkreditinstituttet for at klage over den rådgivning, han havde modtaget i forbindelse med låneoptagelsen. Klageren anførte blandt andet, at det var aftalt, at han selv skulle stå for tinglysningen, og at han mod sæd-vane indgik en fastkursaftale, da det af rådgivningsskemaet to gange fremgik, at han ikke havde ønsket at kurssikre i et usikkert marked, hvilket gjorde ham usikker. Klageren fandt, at han havde fået en meget lemfældig rådgivning i forhold til det "usikre marked", en råd-givning han sikkert havde været bedre stillet uden. Derudover anførte klageren, at han ikke i forbindelse med rådgivningen om indgåelsen af fastkursaftalen havde fået oplyst konsekvensen ved misligholdelse, men at han havde opfattelsen af, at det mest betød, at han ville få en anden serie. Klageren ønskede derfor, at realkreditinstituttet dækkede hans tab på 9.925 kr.

Realkreditinstituttet afviste den 15. september 2005 at efterkomme klagerens krav om at dække tabet på 9.925 kr. Realkreditinstituttet henviste til, at klageren han selv havde ansvaret for gennemførelse af tinglysningsekspeditionen, når han havde valgt selv at stå for denne.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkre-ditinstitutet skulle tilbagebetale ham 9.925 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvist, at en beslutning om at kurssikre eller ej er låntage-rens. Realkreditinstituttets opgave er alene at rådgive låntageren om fordele og ulemper ved kurssikring.

Nævnet fandt, at der i fastkursaftalen var givet klageren den fornødne vejledning om indholdet af en fastkursaftale og følgerne af at misligholde aftalen. Nævnet fandt videre, at klageren ved selv at ville sørge for tinglysningen havde påtaget sig risikoen for, at der ret-tidigt blev indleveret et tinglyst anmærkningsfrit pantebrev til realkreditinstituttet. Der var ikke grundlag for at fastslå, at afviklingstidspunktet for fastkursaftalen lå så tæt på afta-ledatoen, at rettidig tinglysning var umulig, således at realkreditinstituttet af denne grund burde have rådgivet klageren til at undlade at indgå fastkursaftalen. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

20510050

Låneomlægning,
Rådgiveransvar.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 29. maj 2006

Klageren har en ejendom, hvori der indeholdt et 5 pct. obligationslån på oprindelig 908.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Pr. 1. januar 2005 udgjorde den kvartårige brutto-ydelse på det pågældende lån 17.411 kr.

Efter forudgående kontakt mellem klageren og realkreditinstituttet fremsendte realkredit-instituttet den 11. januar 2005 et lånetilbud til klageren vedrørende et garantilån på 919.000 kr. med en garantirente på 6 pct. Lånetilbudet indeholdt en beregning med overskriften "Konsekvensberegning". I beregningen indgik det gamle låns ydelser og nutidsværdi med "0". Lånetilbudet indeholdt endvidere en oplysning om, at klageren havde indgået fastkurs-aftale på et eller flere lån, og at kursen på disse lån derfor ikke kunne ændre sig. Det frem-gik endvidere af lånetilbudet, at obligationerne for garantilånet var inkonverterbare. En tilsvarende oplysning fremgik af det pantebrev for det nye lån, som var vedlagt lånetilbudet.

Ligeledes den 11. januar 2005 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse på fastkurs-aftale til klageren, hvoraf det fremgik, at garantilånet samme dag var aftalt udbetalt den 31. marts 2005 til kurs 96,00.

Klageren meddelte den 18. januar 2005, kl. 12.36, pr. e-mail realkreditinstituttet, at hun havde besluttet at sætte sin ejendom til salg og derfor ønskede at fortsætte med det gamle lån. E-mailen affødte et automatisk svar fra realkreditinstituttet den 18. januar 2005, kl. 13.13, hvoraf det fremgik, at der som følge af stor interesse for garantilån var længere svartider.

Klageren genfremsendte den 18. januar 2005, kl. 15.36, sin ovennævnte e-mail. Denne fremsendelse affødte samme dag kl. 16.18 et standardsvar som det ovenfor beskrevne.

Det tilbudte garantilån blev den 31. marts 2005 udbetalt i overensstemmelse med fastkurs-aftalen. Af låneafregningen fremgik det, at den første ordinære ydelse for perioden 1. juli 2005 til 1. oktober 2005 ville udgøre 14.977 kr. Det indestående lån blev pariindfriet pr. 1. april 2005 med 872.754 kr.

Til brug for salg af ejendommen fik klageren den 14. juni 2005 udarbejdet et salgsbudget, i hvilket indfrielsen af garantilånet figurerede med en udgift på 921.052 kr.

Klageren fremsendte i forlængelse heraf en e-mail til realkreditinstituttet, hvori hun anførte, at hun kort tid efter at have opsagt sit gamle lån besluttede sig for at afhænde ejendommen, at kunderådgiveren havde forklaret hende, at når det nye lån skulle indfries, ville det blive til det beløb, hun rent faktisk havde modtaget i lånetilbudet, at hun på denne baggrund skrev under på lånet, at det af det udarbejdede salgsbudget fremgik, at garantilånet skulle indfries med en kurs på 100,71, samt at hun ville have sparet 45.853 kr., hvis hun således ikke havde sagt ja til det nye lånetilbud. Klageren bad derfor realkreditinstituttet om at indfri lånet til den lovede kurs.

Realkreditinstituttet sendte den 24. juni 2005 en redegørelse til klageren, hvori instituttet anførte, at klageren den 19. januar 2005 havde talt med realkreditinstituttet, som havde redegjort for, hvorledes en førtidig indfrielse af garantilånet ville blive beregnet. Herunder blev det oplyst, at indfrielsen skulle ske ved opkøb af tilsvarende obligationer, som lånet var udbetalt på grundlag af. Realkreditinstituttet afviste at have lovet, at en førtidig indfrielse kunne ske til samme kurs, som lånet var blevet udbetalt til. Derudover oplyste realkreditinstituttet, at der efter lånets udbetaling havde været et yderligere rentefald og dermed stigende kurser, hvilket var årsagen til, at det herefter var dyrere at indfri lånet, hvorimod lånet ville have været billigere at indfri, såfremt kurserne var faldet.

Pr. 1. august 2005 afhændede klageren ifølge det oplyste ejendommen. Garantilånet blev den 13. september 2005 indfriet med en obligationsrestgæld på 903.804 kr. De samlede indfrielsesomkostninger androg 921.288 kr.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle betale hende en erstatning på 49.434 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet fandt, som sagen forelå oplyst for Nævnet, ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet under de foreliggende omstændigheder burde have rådgivet klageren til

6: Resuméer af kendelser

at undlade at optage garantilånet. Flertallet lagde herved vægt på, at kursudviklingen på garantilånet var uforudsigelig, og at det efter oplysningerne i lånetilbudet om garantilånet og parternes drøftelser om annullation af fastkursaftalen omkring den 18. - 19. januar 2005 burde have stået klageren klart, at hun ved at gennemføre låneomlægningen ville have mulighed for ved en senere indfrielse af garantilånet at blive stillet økonomisk bedre end ved en annullation af fastkursaftalen, men også kunne risikere at blive stillet dårligere - alt afhængig af kursudviklingen på garantilånet. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet udtalte, at kursen på garantilånet på tidspunktet for indgåelsen af låneaftalen var 96,00. Garantilån ydes med en variabel rente, som tilpasses to gange årligt, og som følge heraf vil der antagelig være grænser for, hvor langt under kurs 100 et garantilån bevæger sig - især på kort sigt. Sandsynligheden for, at kursen i perioden frem til indfrielsen ville falde - med en deraf følgende forbedring af klagerens økonomiske situation sammenlignet med at betale for annullationen af fastkursaftalen - måtte formentlig betragtes som mindre end risikoen for, at kursen ville stige. Mindretallet fandt som følge heraf, at realkreditinstituttet havde pådraget sig et rådgiveransvar ved ikke at tydeliggøre over for klageren, at der var en betydelig risiko for, at indfrielsen af garantilånet skulle ske med et beløb, der var indtil ca. 50.000 kr. større end indfrielsesbeløbet på det oprindelige lån. Mindretallet stemte derfor for at pålægge realkreditinstituttet at yde klageren en erstatning, der stillede hende, som om hun havde annulleret fastkursaftalen og bevaret sit oprindelige lån.

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

20510051

Låneomlægning.
Beregning.
Efterstående panthavere.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 24. februar 2006

Klagerne havde i deres ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut, et pantebrev til pengeinstitut 1 samt et ejerpantebrev, som lå til sikkerhed for lån hos pengeinstitut 2.

Pantebrevet for lånet til pengeinstitut 1 indeholdt på side 1 en angivelse af, at pantebrevet fra debtors side kunne indfries helt eller delvist med 3 måneders varsel. Derudover indeholdt pantebrevet under "Særlige bestemmelser" en passus vedrørende omprioritering, hvoraf det fremgik, at pantebrevet respekterede optagelse af realkreditlån, mod at netto-provenuet, i det omfang det ikke blev anvendt til hel eller delvis indfrielse af foranstående forfaldne eller uforfaldne lån, skulle afdrages ekstraordinært på pantebrevet.

Pengeinstitut 1 meddelte den 11. juli 2005 klagerne, at pengeinstitut 1 ville påføre pantebrevet respektpåtegning om et nyt realkreditlån under forudsætning af, 1) at provenuet blev fordelt således, at der blev erlagt et ekstraordinært afdrag på mindst 100.000 kr. + renter, samt 2) at der højst blev udbetalt 160.000 kr. til klagerne.

Den 27. juli 2005 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til klagerne vedrørende omlægning af det indestående realkreditlån samt tillægslån. Lånetilbudet omhandlede et 30-årigt, 4 pct. obligationslån på 1.667.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at der efter afholdelse af stiftelses- og indfrielsesomkostninger samt ekstraordinært afdrag på 100.000 kr. + rente til pengeinstitut 1 var beregnet et overskydende provenu på 214.324 kr.

Klagerne indgik den 28. juli 2005 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, i henhold til hvilken realkreditinstituttet skulle forstå omprioriteringen. I henhold til tinglysningsaftalen blev der samtidig indgået aftale om kurssikring af det nye lån til udbetaling den 25.

august 2005. Af tinglysningsaftalen fremgik det, at klagerne var indforstået med, at et eventuelt underskud ved omlægningen kunne kræves indbetalt.

Den 18. august 2005 afviste pengeinstitut 2 over for klagerne at efterkomme deres anmodning om at påføre ejerpantebrevet rykningspåtegning mod indbetaling af 50.000 kr. Pengeinstituttet tilkendegav dog at ville rykke for omlægning af det bestående lån under forudsætning af, at et eventuelt nettoprovenu blev anvendt til nedskrivning af gælden til banken, som aktuelt udgjorde 164.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. august 2005 en låneafregning til klagerne, hvoraf det fremgik, at låneomlægningen havde ført til et negativt provenu. Ifølge låneafregningen var der ekstraordinært blevet afdraget i alt knap 328.000 kr. til de to pengeinstitutter. Låneafregningen var vedlagt en opkrævning på 13.418 kr. med angivelse af, at beløbet udgjorde underskuddet ved låneomlægningen.

Klagerne fremsendte den 1. september 2005 et brev til realkreditinstituttet, hvori de klagede over den måde, låneomlægningen var foretaget på. Klageren henviste til, at det lånetilbud, som de havde accepteret, viste, at de ville få et provenu på ca. 214.324 kr. efter at have indfriet det gamle lån hos realkreditinstituttet og betalt 100.000 kr. + rente til pengeinstitut 1.

Den 14. september 2005 fremsendte realkreditinstituttet en erindringsskrivelse til klagerne vedrørende det negative provenu af låneomlægningen, som var opgjort til 13.418 kr. Erindringsskrivelsen var gebyrbelagt med 100 kr.

Realkreditinstituttet forklarede i brev af den 27. september 2005 til klagerne, at realkreditinstituttet ikke havde været opmærksomt på pengeinstitut 1's krav om, at der højst måtte udbetales 160.000 kr. til klagerne, og at der derfor i lånetilbudet kun var anført en nedbringelse på 100.000 kr. + rente. I forbindelse med låneudbetalingen havde pengeinstitut 2 fået tilsendt de krævede 164.000 kr., og pengeinstitut 1 havde fået indbetalt et ekstraordinært afdrag på 157.371 kr. + renter. Realkreditinstituttet erkendte, at instituttet burde have sørget for, at denne nedbringelse var blevet beregnet således, at der ikke var fremkommet et underskud på 13.418 kr., men henviste til, at konsekvensen heraf alene var, at gælden var blevet nedbragt med mere, end den ellers ville være blevet, hvis beregningen og dermed låneafregningen var gået i 0. Realkreditinstituttet besluttede, som følge af fejlregningen i lånetilbudet pr. kulance at godtgøre klagerne gebyrer for låneetablering og tinglysnings-service, og nedskrev herefter det krævede beløb til 9.000 kr.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at instituttet ikke kunne kræve beløbet på 9.000 kr. indbetalt af dem. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at lånesagen havde haft et uheldigt forløb, fordi realkreditinstituttet i forbindelse med lånetilbudet havde beregnet det ekstraordinære afdrag på lånet til pengeinstitut 1 forkert. Nævnet fandt ikke, at klagerne, der ved låneomlægningen havde fået indfriet højere forrentet gæld, havde lidt noget tab som følge af den begåede fejl. Imidlertid fandt Nævnet, at realkreditinstituttet havde fortabt retten til at kræve vederlag for låneomlægningen.

Realkreditinstituttet havde forud for klagesagens behandling frafaldet gebyrer for i alt 3.000 kr. Nævnet fandt, at instituttet skulle godskrive klagerne yderligere 2.894 kr.

6: Resuméer af kendelser

20510052

Fastkursaftale.
Rådgivning, Ophævelse.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 29. maj 2006

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 28. september 2005 to lånetilbud til klageren. Det ene omhandlede et 20-årigt variabelt forrentet obligationslån på 1.660.000 kr., og det andet omhandlede et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 578.000 kr. Af såvel følgebrevene som lånetilbudene fremgik det, at de var baseret på indgåede fastkursaftaler. Af lånetilbudene fremgik det endvidere, at udbetaling af lånene forudsatte, at realkreditinstitutet senest den 4. oktober 2005 havde modtaget udbetalingsdokumenterne.

Ligeledes den 28. september 2005 fremsendte realkreditinstitutet bekræftelser til klageren på fastkursaftalerne på de tilbudte lån. Af bekræftelserne fremgik det, at klageren havde indgået bindende fastkursaftaler, og at klageren skulle erstatte realkreditinstitutets omkostninger og eventuelle tab, hvis betingelserne for udbetaling af lånene ikke blev opfyldt rettidigt.

Af realkreditinstitutets almindelige bestemmelser for fastkursaftaler, som var vedhæftet bekræftelserne på fastkursaftalerne, fremgik det, at klageren straks skulle reklamere til realkreditinstitutet, såfremt den anførte terminskurs eller aftalens pr. dato (udbetalingsdato) i bekræftelsen afveg fra klagerens mundtlige accept.

Endelig fremsendte realkreditinstitutet den 28. september 2005 en tinglysningsaftale til klageren, hvorefter det blandt andet fremgik, at der var indgået fastkursaftaler på lånene til udbetaling den 6. oktober 2005.

Den 5. oktober 2005, kl. 12.07, sendte realkreditinstitutet en e-mail til klageren, hvori instituttet oplyste, at de 2 indgåede fastkursaftaler ville blive ophævet, såfremt realkreditinstitutet ikke senest kl. 14:00 samme dag havde modtaget de underskrevne dokumenter vedrørende disse. Herudover indeholdt e-mailen en beregning af et eventuelt tab ud fra de gældende tilbagekøbskurser. Beregningen viste et samlet tab på 14.201 kr.

Klageren henviste pr. e-mail den 5. oktober 2005, kl. 22.06, til, at hendes ægtefælle tirsdag den 4. oktober 2005 havde meddelt realkreditinstitutet, at hun ikke ville gøre brug af lånetilbudene, idet disse ikke var som forventet. Klageren anførte, at hun ikke var blevet rådgivet af realkreditinstitutet, og at hun var uforstående over for, hvad mailen betød.

Ved brev af 19. oktober 2005 anførte realkreditinstitutets juridiske afdeling, at klageren den 28. september 2005 havde indgået bindende, mundtlige fastkursaftaler pr. 6. oktober 2005 vedrørende de tilbudte lån, og at realkreditinstitutet havde handlet i tillid til de indgåede aftaler og havde lidt et samlet tab på 14.201 kr. i forbindelse med afviklingen af aftalen, som klageren skulle indbetale.

Efter oplysning fra klageren om, at sagen var indbragt for Realkreditankenævnet, satte realkreditinstitutet inddrivelsen af kravet i bero, indtil Realkreditankenævnets behandling af sagen var afsluttet.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstitutet ikke kunne gøre misligholdelsesomkostninger på 14.201 kr. gældende over for hende. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at tvisten drejede sig om, hvorvidt parterne mundtligt havde indgået to fastkursaftaler med den virkning, at klageren som af misligholdelse af aftalerne var forpligtet til at betale misligholdelsesomkostninger til realkreditinstitutet.

Flertallet udtalte, at den uformelle fremgangsmåde i form af mundtlig indgåelse af sådanne aftaler er almindeligt brugt på realkreditområdet og generelt er til fordel for låntagerne,

idet perioden med kursusikkerhed derved minimeres. Samtidig stiller fremgangsmåden dog krav til rådgivning og bevissikring, og tvivl om, hvorvidt der er indgået en aftale, må komme det realkreditinstitut, som har tilrettelagt fremgangsmåden, til skade. Det forhold, at et realkreditinstitut skriftligt har bekræftet, at der er indgået en fastkursaftale, og fremsender en fastkursaftale med en række nærmere angivne vilkår, er ikke i sig selv et tilstrækkeligt bevis for, at der mundtligt er indgået en fastkursaftale.

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

Flertallet lagde til grund, at klageren efter telefonisk kontakt med realkreditinstituttet onsdag den 28. september 2005 modtog lånetilbudene fredag den 30. september 2005 med bekræftelse af to mundtligt indgåede fastkursaftaler vedlagt to fastkursaftaler med realkreditinstituttets vilkår. Under punkt 4 i realkreditinstituttets "Almindelige bestemmelser for Fastkursaftaler" var det anført, at låntageren skulle reklamere, "hvis den anførte terminskurs eller aftalens pr. dato (udbetalingsdato) i bekræftelsen afviger fra låntagerens mundtlige accept". Der var således ingen angivelse i vilkårene af, at låntageren skulle reagere, hvis denne ikke mente, at der var indgået en fastkursaftale. Flertallet lagde videre til grund, at der på realkreditinstituttets initiativ blev ført en telefonsamtale mellem realkreditinstituttet og klageren tirsdag den 4. oktober 2005. Der var imidlertid uenighed om indholdet af denne samtale. Klageren gjorde gældende, at hendes ægtefælle meddelte, at man ikke ville gøre brug af lånetilbudet dels på grund af forkert løbetid, dels på grund af manglende rådgivning fra de to involverede medarbejdere hos realkreditinstituttet, og at den medarbejder hos realkreditinstituttet, som ægtefællen talte med, accepterede dette uden at referere til fastkursaftaler. Realkreditinstituttet gjorde gældende, at klagerens ægtefælle under samtalen erklærede sig indforstået med, at klageren var bundet af de mundtligt indgåede fastkursaftaler. Flertallet lagde yderligere til grund, at klageren onsdag den 5. oktober 2005, efter at realkreditinstituttet samme dag kl. 12.07 havde fremsendt en e-mail med opgørelse over omkostningerne ved klagerens misligholdelse af 2 indgåede fastkursaftaler, ved e-mail af samme dag kl. 22.06 anførte, at man ikke havde modtaget et tilbud som forventet, at man ikke var blevet rådgivet, og at man var uforstående over for opgørelsen i den tidligere fremsendte e-mail.

Flertallet fandt på baggrund af det refererede begivenhedsforløb, at realkreditinstituttet ikke med den fornødne sikkerhed havde ført bevis for, at der var indgået fastkursaftaler mellem klageren og realkreditinstituttet, og stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge.

Mindretallet udtalte, at klageren ifølge sine egne oplysninger fik kendskab til det af realkreditinstituttet fremsendte materiale – lånetilbudene og fastkursaftalebekræftelserne – søn-

6: Resuméer af kendelser

dag den 2. oktober 2005. På trods heraf bestred klageren først den 5. oktober 2005 over for realkreditinstituttet, at hun havde indgået de bekræftede aftaler. Under hensyntagen til den lange reaktionstid fandt mindretallet, at klageren var bundet af fastkursaftalerne og dermed var forpligtet til at betale det af realkreditinstituttet opkrævede beløb i anledning af, at fastkursaftalerne ikke blev gennemført.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kunne afkræve klageren misligholdelsesomkostninger på 14.201 kr.

20510053

Lånetilsagn.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. marts 2006

Klageren optog i 2003 et 5 pct. obligationslån på 558.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Efter det oplyste havde klageren i første omgang ønsket lånet optaget som et 6 pct. obligationslån, hvilket imidlertid ikke havde kunnet lade sig gøre, idet kursen på 6 pct. obligationer på tilbudstidspunktet var over 100.

Realkreditinstituttet fremsendte i oktober 2005 et brev til klageren, hvoraf det fremgik, at hendes lån hos realkreditinstituttet automatisk var tilmeldt LånService, og at klageren en gang om året ville modtage en LånService Oversigt, hvor hun kunne se sine aktuelle muligheder. Herudover fremgik det, at oversigten viste, at klageren havde det rigtige lån på daværende tidspunkt, og at hun ikke ville få en økonomisk gevinst ved at lægge lånet om til et nyt fastforrentet lån med samme løbetid. Endelig fremgik det, at klageren kunne kontakte realkreditinstituttet, uanset om hun aktuelt ville lægge sit lån om eller blot havde spørgsmål.

Brevet var vedlagt en LånService Oversigt, hvoraf det fremgik, at klageren pr. 7. oktober 2005 kunne nedsætte sin "husleje" med 21.150 kr. efter skat det efterfølgende år, såfremt hun omlagde sit lån til et nyt lån med fast rente og forlængede løbetiden til 20 år.

LånService Oversigten var forsynet med en sammenligning af klagerens hidtidige lån med en restgæld på 509.928 kr. og en restløbetid på 17,25 år med et nyt 4 pct. obligationslån på 546.000 kr. med en løbetid på 20 år. Af sammenligningen fremgik det, at klageren kunne opnå en besparelse på 21.150 kr. efter skat på første års ydelse. Der var endvidere en oversigt over alternative lånemuligheder. Endelig fremgik det, at beregningerne var baseret på obligationskursen pr. 7. oktober 2005, og at kurserne dagligt ændrer sig, og at oversigten derfor var et øjebliksbillede.

Klageren rettede efter det oplyste telefonisk henvendelse til realkreditinstituttet den 13. oktober 2005. Den 17. oktober 2005 fremsendte klageren en e-mail til realkreditinstituttets juridiske afdeling, hvori klageren anførte, at hun torsdag aften havde kontaktet realkreditinstituttet og oplyst, at hun gerne ville benytte sig af tilbudet som beskrevet og dermed få ekstra 21.150 kr. i budgettet ved at forlænge lånet til 20 år. Dette var imidlertid blevet afvist med henvisning til, at der var en fejl i det fremsendte materiale. Efterfølgende havde juridisk afdeling ligeledes afvist klagerens ønske og henvist til, at der var tale om markedsføringsmateriale. Klageren fastholdt, at realkreditinstituttet havde afgivet et personligt tilbud, som hun havde accepteret, og afviste, at der var tale om markedsføringsmateriale.

Den 14. oktober 2005 fremsendte realkreditinstituttet et brev til modtagerne af LånService Oversigten 2005, hvori instituttet beklagede, at der i LånService Oversigten var sket den fejl,

at ydelsesbesparelsen var blevet beregnet på basis af et nyt lån med afdragsfrihed i stedet for et nyt lån med afdrag.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at omlægge hendes nuværende lån til det i LånService Oversigten af 7. oktober 2005 anførte lån og med den deri anførte ydelsesbesparelse. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet fandt, at beregningen i realkreditinstituttets "LånService Oversigt 2005", hvori konsekvensen ved at omlægge klagerens lån til et nyt lån med længere løbetid, var beskrevet, ikke kunne anses for et bindende tilbud om et nyt lån. Flertallet lagde navnlig vægt på, at beregningen indgik som led i en årlig lånserviceordning – en serviceoversigt, der omtalte en række forskellige service- og lånemuligheder. Fælles for de omtalte lånemuligheder var, at de angav at være et øjebliksbillede, som ville ændres ved kursændringer. Aftaleretligt måtte beregningerne i "LånService Oversigt 2005" ifølge flertallet karakteriseres som en opfordring til at gøre tilbud, som kunne munde ud i en låneaftale, hvis der mellem parterne kunne opnås enighed herom.

Flertallet fandt videre, at realkreditinstituttet den 13. oktober 2005 havde været berettiget til at afslå at indgå en aftale med et indhold som angivet i beregningerne, da realkreditinstituttet var blevet opmærksomt på, at ydelsesberegningen af det nye obligationslån vedrørte et afdragsfrit lån. Flertallet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Mindretallet fandt, at den "LånService Oversigt 2005" og det tilhørende følgebrev, som blev tilsendt klageren i oktober 2005, fremtrådte på en sådan måde, at det havde karakter af et tilbud. Mindretallet stemte derfor for at give klageren medhold.

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

20511055

Kursfastsættelse ved
låneudbetaling.
Udbetalingstidspunkt.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 21. juni 2006

Det pengeinstitut, som er koncernforbundet med det indklagede realkreditinstitut, fremsendte den 22. august 2005 på vegne af realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren. Tilbudet omhandlede et 30-årigt obligationslån på 3.757.000 kr., som skulle ydes som ejerskiftelån i forbindelse med klagerens køb af en ejendom pr. 1. oktober 2005. Af lånetilbudet fremgik det, at lånet efter den 31. august 2005 ikke længere kunne udbetales i den gamle fondskode. Derudover fremgik det, at kurstabet ville blive på 76.943 kr., hvis obligationerne blev solgt til tilbudskursen på 97,952.

Af realkreditinstituttets "Information til kunder, der har ønsket et lånetilbud", som var et supplement til lånetilbudet, fremgik det, at realkreditinstituttet ved afregning af lån til genomsnittskurs altid trækker op til 0,10 kurspoint fra "kurs alle handler kl. 17.00".

Den 22. august 2005 fremsendte det koncernforbundne pengeinstitut endvidere aftalen "Hjemtagelse af lån" til klageren, i henhold til hvilken pengeinstituttet blandt andet skulle forestå hjemtagelsen af det tilbudte lån. I aftalen var der under punktet "Instruktion om hjemtagelse af ...[realkreditinstituttet]... lån ifølge lånetilbud/pantebrev" markeret for, at obligationerne ønskedes solgt ved hjemtagelsen, at det nye lån skulle hjemtages den 31. august 2005, og at der ikke blev indgået fastkursaftale. Under punktet "Instruktion om

6: Resuméer af kendelser

deponering/betaling i henhold til købsaftalen” fremgik det, at deponeringen af restkøbesummen skulle ske den 29. september 2005.

Den 30. august 2005 fremsendte realkreditinstituttet en låneafregning til klageren. Heraf fremgik det, at salget af obligationerne bag lånet var gennemført som gennemsnitskurs-handel den 26. august 2005 med afregning ud fra Københavns Fondsbørs gennemsnitskurs ”kurs alle handler kl. 17.00”. Afregningskursen udgjorde 98,19 efter et kursfradrag på 0,10 kurspoint.

Klageren fremsendte den 18. september 2005 et brev til det koncernforbundne pengeinstitut, hvori han protesterede over kursfradraget. Klageren henviste til, at et kursfradrag på ”op til 0,1 kurspoint” måtte forstås som mellem 0,00 og 0,10, og at lånetilbudet implicit angav 0,00 kurspoint, idet kursfradraget ikke var nævnt hverken som en omkostning eller et kurstab. Endvidere protesterede klageren over, at obligationerne var afregnet til kursen pr. 26. august 2005, når det var aftalt, at lånet skulle hjemtages den 31. august 2005, og at obligationerne skulle sælges ved hjemtagelsen. Med henvisning til, at realkreditinstituttet uberettiget havde hjemtaget lånet på andre vilkår end det aftalte, bad klageren om efterbetaling af 12.022 kr.

Som svar på klagerens protester over tidspunktet for udbetalingen anførte det koncernforbundne pengeinstitut den 30. september 2005, at lånehjemtagelsen var blevet aftalt til den 31. august 2005 af hensyn til lukningen af den pågældende obligationsserie ultimo august.

Den 19. oktober 2005 fremsendte realkreditinstituttet et svar til klageren vedrørende kursfradraget, hvori instituttet anførte, at omkostningerne i lånetilbudet var i overensstemmelse med afregningsaftalen, idet kursfradraget på 0,10 kurspoint var indeholdt i kurstabet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne trække et kursfradrag på 0,1 kurspoint fra den officielle kurs ”alle handler”, og at instituttet skulle ændre låneafregningen til den pr. 31. august 2005 gældende kurs. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet frafaldt under sagen kursfradraget på 3.757 kr. Klagen vedrørte herefter alene klagepunktet vedrørende handelstidspunktet for obligationerne.

Nævnet lagde efter klagerens forklaring til grund, at han som følge af dels overtagesestidspunktet for den belånte ejendom, dels deponeringstidspunktet for restkøbesummen i henhold til aftalen om ”Hjemtagelse af lån” havde en interesse i, at lånet blev udbetalt så sent som muligt. På baggrund af oplysninger fra Nævnssekretariatet om kursnoteringer i henhold til Månedsrapport fra Københavns Fondsbørs lagde Nævnet videre til grund, at det var muligt at udstede og sælge obligationer i den omhandlede fondskode til og med den 31. august.

Nævnet fandt på baggrund af det anførte og instruktionerne om lånehjemtagelsen i aftalen af 22. august 2005 om ”Hjemtagelse af lån”, at realkreditinstituttet over for klageren var forpligtet til at afregne lånet på grundlag af et obligationssalg den 31. august 2005. Nævnet tog derfor klagerens påstand vedrørende dette klagepunkt til følge. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet tilpligtet at afregne lån stort 3.757.000 kr. til klageren på grundlag af salg af de for lånet udstedte obligationer pr. den 31. august 2005.

20511057

Fastkursaftale.
Indgåelse, Ophævelse.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 29. maj 2006

Klageren havde i sin ejendom et 5 pct. obligationslån på oprindelig 1.019.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 17. maj 2005 et lånetilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 1.009.000 kr. Af følgebrevet til lånetilbudet fremgik det, at tilbudet var baseret på en indgået fastkursaftale. Af lånetilbudet fremgik det, at lånet var forudsat udbetalt senest den 31. maj 2005 til kurs 97,80 i henhold til fastkursaftale.

Ligeledes den 17. maj 2005 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse på fastkursaftalen til klageren. Af denne fremgik det, at klageren skulle erstatte realkreditinstituttets omkostninger og tab, såfremt betingelserne for udbetaling af lånet ikke blev opfyldt rettidigt.

Af realkreditinstituttets almindelige bestemmelser for fastkursaftaler, som var vedhæftet bekræftelsen på fastkursaftalen, fremgik det, at klageren straks skulle reklamere til realkreditinstituttet, såfremt den anførte terminskurs eller aftalens pr. dato (udbetalingsdato) i bekræftelsen afveg fra klagerens mundtlige accept.

Efter det oplyste afholdt klageren den 19. maj 2005 et møde med sit pengeinstitut. Klagerens pengeinstitutrådgiver kontaktede den 20. maj 2005 realkreditinstituttet med anmodning om ophævelse af fastkursaftalen, som klageren bestred at have indgået. Klageren optog efterfølgende et lån hos det med pengeinstituttet koncernforbundne realkreditinstitut.

Den 27. maj 2005 fremsendte realkreditinstituttet en opgørelse til klageren over ophævelse af fastkursaftalen. Af opgørelsen fremgik det, at obligationerne var tilbagekøbt til kurs 98,45, og at kurstabet herefter kunne opgøres til 6.559 kr. Det samlede tab, som var opgjort til 9.039 kr., inklusive kurtage og gebyr. Klageren blev anmodet om at indbetale dette beløb senest den 10. juni 2005.

Klageren fremsendte den 17. juni 2005 et brev til realkreditinstituttet, hvori han afviste at betale det opkrævede beløb på 9.039 kr., da han var af den opfattelse, at han ikke havde indgået en fastkursaftale. Ifølge datostempel fra realkreditinstituttets poståbning modtog realkreditinstituttet den 1. august 2005 brevet.

Efter at have rykket nogle gange for betalingen meddelte realkreditinstituttet den 2. november 2005 klageren, at instituttet fastholdt, at der var indgået en bindende mundtlig fastkursaftale den 17. maj 2005, og at klageren skulle indbetale det opgjorte beløb på 9.039 kr.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at han ikke var forpligtet til at betale misligholdelsesomkostninger i anledning af ophævelsen af fastkursaftalen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

I klagesagen fremlagde klageren en redegørelse fra hans pengeinstitutrådgiver, hvoraf det fremgik, at klageren den 18. maj 2005 havde aftalt et møde med pengeinstitutrådgiveren den 19. maj 2005, at pengeinstitutrådgiveren fredag den 20. maj 2005 kontaktede realkreditinstituttets medarbejder med anmodning om ophævelse af kurskontrakt, dvs. straks pengeinstitutrådgiveren havde opdaget, at der var indgået kurskontrakt, at realkreditinstituttets medarbejder oplyste, at det ikke kunne lade sig gøre at ophæve aftalen, uden at

6: Resumé af kendelser

det ville koste klageren ca. 6.000 kr., at pengeinstitutrådgiveren fandt dette uforståeligt, eftersom klageren over for ham havde oplyst, at han aldrig havde bedt realkreditinstituttet om at låse kursen, men blot havde bedt om et lånetilbud, at pengeinstitutrådgiveren på det kraftigste tilbageviste, at pengeinstituttet havde givet et tilbud på lige fod med realkreditinstituttet, at pengeinstituttet efterfølgende var blevet kontaktet af realkreditinstituttet, der ønskede oplyst, om klageren fastholdt en ophævelse af kurskontrakten, som pengeinstituttet troede allerede var ophævet, og at det i den forbindelse blev oplyst, at det ville koste ca. 9.000 kroner at ophæve aftalen.

Nævnet bemærkede, at tvisten drejede sig om, hvorvidt parterne mundtligt havde indgået en fastkursaftale med den virkning, at klageren som følge af misligholdelse af aftalen var forpligtet til at betale misligholdelsesomkostninger til realkreditinstituttet.

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

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

Vedrørende det konkrete hændelsesforløb i sagen lagde Nævnet til grund, at klageren efter telefonisk kontakt med realkreditinstituttet tirsdag den 17. maj 2005 modtog lånetilbudet den 18. maj 2005 med bekræftelse af en mundtligt indgået fastkursaftale vedlagt en fastkursaftale med realkreditinstituttets vilkår. Under punkt 4 i realkreditinstituttets "Almindelige bestemmelser for Fastkursaftaler" var det anført, at låntageren skulle reklamere, "hvis den anførte terminkurs eller aftalens pr. dato (udbetalingsdato) i bekræftelsen afviger fra låntagerens mundtlige accept". Der var således ingen angivelse i vilkårene af, at låntageren skulle reagere, hvis han ikke mente, at der var indgået en fastkursaftale. Nævnet lagde videre til grund, at klageren den 18. maj 2005 var i kontakt med sit pengeinstitut og aftalte et møde torsdag den 19. maj 2005, hvor han besluttede sig til at optage et lån i et andet realkreditinstitut. Nævnet lagde endelig til grund, at en pengeinstitutmedarbejder fredag den 20. maj 2005 på klagerens vegne over for realkreditinstituttet dels gjorde gældende, at klageren ønskede fastkursaftalen annulleret, dels at der ikke mundtligt var indgået en fastkursaftale.

Nævnet anså det på baggrund af klagerens konkrete reklamationsadfærd for bevist, at der tirsdag den 17. maj 2005 var indgået en bindende fastkursaftale. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen. Nævnet fandt dog, at realkreditinstituttet burde have foretaget en opfølgning på henvendelsen fra klagerens pengeinstitut den 20. maj 2005 og have opgjort fastkursaftalen pr. samme dato. Derved ville misligholdelsesomkostningerne være reduceret med ca. 1.500 kr.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet, dog således at opgørelsen af misligholdelsesomkostningerne skulle ske pr. den 20. maj 2005.

20601004

Beregning af
låneomtægning.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 21. juni 2006

Klagerne havde i deres ejendom et kortrentelån på oprindelig 1.600.000 kr. til realkreditinstitut 1. Lånet havde ultimo 2004 en restgæld på 1.532.869 kr. og en skattemæssig kursværdi på 1.564.292 kr.

Klagerne havde derudover et boliglån i deres pengeinstitut, som var sikret ved et ejerpan-tebrev på 200.000 kr. Boliglånet havde ultimo 2004 en restgæld på 336.203 kr.

Det indklagede realkreditinstitut 2 fremsendte den 28. september 2005 to vejledende beregninger til klagerne vedrørende henholdsvis et 4 pct. obligationslån på 2.019.000 kr. og et variabelt forrentet obligationslån på 1.975.000 kr. I begge de vejledende beregninger var lånet til realkreditinstitut 1 forudsat indfriet med 1.565.000 kr. og boliglånet med 337.000 kr., og der var anslået et overskydende provenu på godt 50.000 kr. efter afholdelse af øvrige omkostninger.

Den 7. oktober 2005 fremsendte realkreditinstitut 2 et lånetilbud til klagerne vedrørende et 4 pct. obligationslån på 1.985.000 kr. I budgettet for lånetilbudet var lånet til realkreditinstitut 1 forudsat indfriet med 1.509.074 kr. og boliglånet med 337.000 kr., og der var anslået et overskydende provenu på 50.233 kr.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 21. oktober 2005 et nyt lånetilbud til klagerne vedrørende et 4 pct. obligationslån på 1.978.000 kr. I budgettet for lånetilbudet var lånet til realkreditinstitut 1 forudsat indfriet med 1.509.074 kr. og boliglånet med 337.000 kr., og der var anslået et overskydende provenu på 50.095 kr.

Ligeledes den 31. oktober 2005 fremsendte realkreditinstitut 2 en tinglysningsaftale til klagerne, i henhold til hvilken realkreditinstitut 2 skulle forestå tinglysning og udbetaling af det nye lån samt indfrielsen af lånet til realkreditinstitut 1 og boliglånet.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 26. oktober 2005 et tilbud til på obligationsindfrielse til realkreditinstitut 2. Det fremgik heraf, at den samlede obligationsrestgæld for de to fondskoder, som lånet var baseret på, udgjorde 1.502.168 kr.

Den 27. oktober 2005 fremsendte realkreditinstitut 2 udbetalingsmeddelelse til klagerne.

Realkreditinstitut 2 opkøbte pr. 1. november 2005 de obligationer, der skulle anvendes til indfrielsen af lånet til realkreditinstitut 1. Obligationsopkøbet skete til kurser på henholdsvis 102,9 og 101,9. Realkreditinstitut 1 fremsendte den 7. november 2005 en indfrielseskvittering til realkreditinstitut 2.

6: Resuméer af kendelser

Den 28. oktober 2005 fremsendte realkreditinstitut 2 et beløb på 326.347 kr. til pengeinstituttet med henblik på indfrielse af boliglånet. Efter det oplyste blev boliglånet ikke indfriet, idet det fremsendte indfrielsesbeløb ikke var tilstrækkeligt hertil. Ejerpantebrevet på 200.000 kr. blev i stedet for den 25. november 2005 forsynet med en respektpåtegning vedrørende det af realkreditinstitut 2 ydede lån. Samtidig blev lånet til realkreditinstitut 2 ekstraordinært nedbragt med 296.000 kr.

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 30. november 2005 en kontoudskrift til klagerne vedrørende udbetalingskontoen, hvoraf det fremgik, at det reelle indfrielsesbeløb for lånet til realkreditinstitut 1 udgjorde 1.554.359 kr. Det fremgik endvidere, at klagerne havde fået refunderet lånesagsgebyret på 3.000 kr.

Klagerne var utilfredse med resultatet af låneomlægningen og rettede derfor henvendelse til realkreditinstitut 2 med anmodning om, at realkreditinstitut 2 erstattede det underskud på 45.285 kr., som var opstået ved låneomlægningen.

Realkreditinstitut 2 afviste den 3. januar 2006 klagernes erstatningskrav. Realkreditinstitut 2 forklarede, at institut 2 havde anmodet realkreditinstitut 1 om at oplyse det beløb, som var krævet til indfrielse af lånet til realkreditinstitut 1 på den ønskede dato, og at realkreditinstitut 1 ved en fejl havde oplyst restgælden i stedet for indfrielsesbeløbet. Da lånet til realkreditinstitut 1 på den ønskede dato kun kunne indfries til kurs 101,90 og 102,90, var underskuddet i lånesagen opstået. Realkreditinstitut 2 anførte videre, at klagerne havde fået deres formål med låneomlægningen opfyldt, nemlig at opnå et lån med fast rente, og at klagerne ikke havde lidt et tab, idet låneomlægningen var blevet gennemført med de omkostninger og det kurstab, som ifølge realkreditinstitut 1's pantebrev rettelig var forbundet med indfrielsen.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 2 skulle yde dem en erstatning for det tab, de havde lidt som følge af realkreditinstitut 2's fejl. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstitut 2 som professionel långiver havde begået en fejl ved ikke nærmere at undersøge indfrielsesvilkårene for det tidligere realkreditlån og pengeinstitutlån. Nævnet fandt dog ud fra en samlet vurdering, at låneomlægningen havde været til fordel for klagerne, og at disse ikke havde lidt et tab ved låneomlægningen.

Ifølge Nævnet havde realkreditinstitut 2's sagsbehandling på en række punkter været mangelfuld og behæftet med fejl. Nævnet fandt derfor, at realkreditinstitut 2 skulle afstå fra sit fulde vederlag, som udgjorde 3.000 kr. i lånesagsgebyr og 2.870 kr. i kurtage – i alt 5.870 kr., idet realkreditinstitut 2 – som sagen var oplyst – ikke havde afkrævet klagerne gebyr for tinglysningsaftalen. Realkreditinstitut 2 havde allerede godtgjort klagerne de 3.000 kr. i lånesagsgebyr. Som følge af det anførte blev realkreditinstitut 2 tilpligtet at godtgøre klagerne yderligere 2.870 kr.

20602006

Låneomlægning,
Indfrielsestidspunkt,

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. september 2006

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån med afdragsfrihed på oprindelig 780.000 kr. til realkreditinstitut 1 samt et privat pantebrev på oprindelig 130.000 kr. Kortrentelånet havde pr. 30. juni 2005 en obligationsrestgæld på 768.541 kr.

Realkreditinstitut 1's almindelige forretningsbetingelser, som var gældende for kortrentelånet, indeholder blandt andet oplysning om lånets indfrielsesvilkår. Det fremgår heraf, at kortrentelånet som udgangspunkt skal indfries med obligationer, men at der i året forud for refinansieringen kan ske opsigelse af lånet til indfrielse til kurs 100 på refinansieringstidspunktet eller på en tidligere dato mod betaling af differencerente. Derudover indeholder forretningsbetingelserne en oplysning om, at eventuelle kursgevinster ved ekstraordinær indfrielse af kontantlån kan medføre beskatning.

Klageren underskrev den 4. juli 2005 en låneansøgning til det indklagede realkreditinstitut 2. Den 12. juli 2005 fremsendte realkreditinstitut 2 et tilbud til klageren vedrørende et 30-årigt, 4 pct. obligationslån på 1.000.000 kr. I lånetilbudet var lånet til realkreditinstitut 1 samt det private pantebrev forudsat indfriet. Indfrielsesbeløbet på kortrentelånet var beregnet til 798.311 kr., inklusive et beløb på 26.898 kr. til "diverse omkostning", mens det private pantebrev var forudsat indfrielse til kurs 100, svarende til et beløb på 93.636 kr. Der var efter afholdelse af samtlige omkostninger inklusive terminsydelser på de gamle lån frem til indfrielsesdagen beregnet et overskydende provenu på 58.039 kr.

Klageren underskrev den 19. juli 2005 en aftale om tinglysningsservice, i henhold til hvilken realkreditinstitut 2 skulle forestå låneomlægningen. I tinglysningsskiftet havde klageren afkrydset for, at han ønskede lånet udbetalt hurtigst muligt på baggrund af en garanti stillet af det med realkreditinstitut 2 koncernforbundne pengeinstitut, og at han ønskede, at realkreditinstitut 2 indfriede lånet til realkreditinstitut 1 på den måde, som realkreditinstitut 2 skønnede mest hensigtsmæssig for ham.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 1. august 2005 en indfrielsesopgørelse til realkreditinstitut 2, som viste, at det samlede indfrielsesbeløb udgjorde 797.277 kr., inklusive differencerente på 27.604 kr.

Låneomlægningen blev gennemført den 4. august 2005 og medførte et overskydende provenu på 46.954 kr.

Klageren var ikke tilfreds med forløbet af låneomlægningen og rettede derfor den 28. september 2005 henvendelse til realkreditinstitut 2. Klageren anførte blandt andet, at han havde fået oplyst, at han ville få det meste af beløbet på 26.898 kr., som i lånetilbudet var anført som "Diverse omkostning" udbetalt, og at han således havde forventet at få ca. 80.000 kr. i provenu. Klageren pegede på, at han som følge af betalingen af differencerente reelt havde betalt terminsydelser på kortrentelånet frem til 1. januar 2006 og ikke kun til indfrielsestidspunktet, og at han derfor ligeså godt kunne have sparet ca. 27.000 kr. ved at vente til 1. januar 2006 med at indfri kortrentelånet.

Den 19. oktober 2005 fremsendte realkreditinstitut 2 en redegørelse til klageren. Heri anførte realkreditinstitut 2 blandt andet, at klageren på intet tidspunkt var blevet stillet et større provenu end 59.080 kr. i udsigt, og at klageren faktisk – når der korrigeredes for kursfald på det nye lån – havde fået udbetalt et provenu i denne størrelsesorden. Realkreditinstitut 2 oplyste samtidig, og at det ikke havde været muligt for institut 2 at opkøbe de

6: Resuméer af kendelser

pågældende obligationer, hvorfor kortrentelånet var blevet indfriet kontant til kurs 100 mod betaling af differencerente.

Klageren fastholdt den 24. november 2005 over for realkreditinstitut 2, at han ville have opnået ca. 24.500 kr. mere i provenu, hvis hvori han havde ventet med at indfri kortrentelånet til december 2005 og eventuelt havde kurssikret det nye lån.

Realkreditinstitut 2 afviste den 13. december 2005, at der kunne have været opnået det af klageren anførte højere provenu ved en senere indfrielse, idet dette beløb blandt andet skulle fratrækkes omkostningerne ved kurssikring samt det rentefradrag, som klageren opnåede ved betalingen af differencerentebeløbet på de 27.604 kr. Realkreditinstitut 2 henvisede endvidere til, at straksindfrielsen var sket efter klagerens instruks i aftalen om tinglysningsservice, hvor der var anmodet om at lånet blev udbetalt hurtigst muligt.

Den 13. januar 2006 meddelte realkreditinstitut 1 klageren, at der var opnået en kursgevinst ved indfrielsen af kortrentelånet, og at kursgevinsten kunne være skattepligtig efter reglerne i kursgevinstloven.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 2 skulle yde ham en erstatning, som burde fastsættes til principalt 24.488 kr., subsidiært 13.913 kr. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at en rådgivning til brug for en låntagers overvejelser ved indfrielse af realkreditlån som omhandlet i denne sag må tage sit udgangspunkt i, om der – som sket i sagen, hvor obligationsindfrielse efter det oplyste ikke kunne gennemføres – bør ske paristraksindfrielse af det gamle lån, eller om den nye lånoptagelse bør afvente det tidspunkt, hvor det gamle lån kan indfries til pariindfrielse til termin. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at klageren havde modtaget en rådgivning om fordelene og ulemperne ved de to indfrielsesmetoder. Den mangelfulde rådgivning måtte ifølge Nævnet anses for ansvarspådragende for realkreditinstitut 2. Det fritog ikke realkreditinstitut 2 for ansvar, at klageren i tinglysningsskiftet havde afkrydset for, at han ønskede lånet udbetalt hurtigst muligt, idet der hertil måtte kræves, at klageren forud for afkrydsningen havde modtaget den ovenfor nævnte rådgivning.

Nævnet fandt det ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren som følge af forskellen i renteutdgifterne, herunder som følge af betaling af differencerente, ville have ladet det gamle lån indfri til pari pr. 1. januar 2006. Nævnet fandt som følge heraf, at realkreditinstitut 2 var forpligtet til at erstatte klageren tabet ved, at lånet blev paristraksindfriet.

Ud fra de i sagen foreliggende oplysninger opgjorde Nævnet tabet til 20.247 kr. Ved opgørelsen af tabet tog Nævnet højde for potentielle kurssikringsomkostninger på det nye lån ved låneomlægning pr. 1. januar 2006. Nævnet foretog derimod ikke modregning af den skattemæssige værdi af det større rentefradrag, som klageren havde fået ved låneomlægning pr. 4. august 2005, idet Nævnet lagde til grund, at oplysningerne til skattevæsenet skulle korrigeres som følge af den nedsættelse af rentebeløbet, som var indeholdt i erstatningsbeløbet. Nævnet tog heller ikke i erstatningsopgørelsen hensyn til den eventuelle beskatning af den kursgevinst, der blev realiseret ved indfrielsen. Nævnet fandt det ganske vist kritisabelt, at realkreditinstitut 2 ikke havde givet klageren oplysninger om, at en kursgevinst ved indfrielsen kunne være skattepligtig efter reglerne i kursgevinstloven, men fandt under hensyntagen til beløbets størrelse, at den manglende oplysning næppe kunne have virket bestemmende for klagerens dispositioner.

Som følge af det anførte blev realkreditinstitut 2 tilpligtet at yde klageren en erstatning på 20.247 kr.

20602008

Beregning af låne-
omlægning. Løbetid.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. september 2006

Klagerne havde i deres ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut. Det ene lån var et 5 pct. 30-årigt obligationslån på oprindelig 1.994.000 kr., som blev optaget i foråret 2003, og det andet var et 30-årigt 5 pct. obligationslån med indledende afdragsfrihed på 307.000 kr., som blev optaget i efteråret 2004.

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. januar 2006 følgende brev til klagerne:

"...Hvis du omlægger til ... (realkreditinstitut) ... Rentemax, kommer din rente ikke over 5% - uanset hvad der sker, og samtidig udnytter du alle perioder med et lavere renteniveau. Selv om du i perioder rammer renteloftet, falder din ydelse igen, når renten vender tilbage til et lavere niveau.

Du kan betragte renteloftet som en forsikring. Du betaler en meget billig rente. Til gengæld har du garanteret dig effektivt mod pludselige og voldsomme rentestigninger i resten af lånets løbetid. Det kræver blot, at du reagerer nu, mens renten stadig gør det muligt at tilbyde det lave renteloft.

For dig betyder det, at med en uændret løbetid på dit lån, vil du spare ca. kr. 1.700,- pr. måned før skat.

Vi er klar til at hjælpe dig så ring, kom forbi eller benyt email..."

Den 25. januar 2006 fremsendte realkreditinstituttet et tilbud til klagerne vedrørende omlægning af lånet på oprindelig 1.994.000 kr. med en restløbetid på 27,2 år til et obligationslån på 1.937.000 kr. med variabel rente og renteloft og med en løbetid på 28,3 år. Af lånetilbudets oversigt over hovedtallene fremgik det, at den månedlige ydelse før skat på det nye lån var 1.698 kr. lavere end på det gamle lån.

I lånetilbudet var der efter affholdelse af stiftelses- og indfrielsesomkostninger beregnet et overskydende provenu på 858 kr. Lånetilbudet var beregnet på en samtidig indgået fastkursaftale, som realkreditinstituttet samme dag bekræftede over for klagerne. I henhold til bekræftelsen skulle det nye lån udbetales pr. 3. april 2006 til en aftalt afregningskurs på 98,6.

Klagerne fremsendte den 1. februar 2006 en e-mail til realkreditinstituttet, hvori de rykkede for en låneomlægning i overensstemmelse med det fremsendte tilbud af 20. januar 2006, som lød på en uændret løbetid i forhold til det gamle lån og en besparelse på 1.700 kr. pr. måned før skat.

Den 2. februar 2006 bekræftede realkreditinstituttets centerchef over for klagerne, at låneomlægningen ville kunne ske omkostningsfrit, såfremt klagerne ønskede at gennemføre denne på de betingelser, der var angivet i lånetilbudet af 25. januar 2006 samt fastkursaftalen af samme dato. Alternativt tilbød realkreditinstituttet klagerne at tilbageføre lånetilbudet og fastkursaftalen omkostningsfrit.

Realkreditinstituttet meddelte den 10. februar 2006 klagerne, at han ud fra telefonsamtaler med klagerne kunne forstå, at de ikke ønskede at gennemføre låneomlægningen på det angivne vilkår. Samtidig gjorde instituttet klagerne opmærksom på, at den indgåede

6: Resuméer af kendelser

fastkursaftale og opsigelsen af det gamle lån ville blive tilbageført uden omkostninger for klagerne, såfremt de ikke senest torsdag den 16. februar 2006 havde accepteret lånetilbudet af 25. januar 2006.

Klagerne anførte i brev af 14. februar 2006 til realkreditinstituttet, at de fortsat var interesseret i en låneomlægning, men at udgangspunktet skulle være de tilbudte vilkår i realkreditinstituttets brev af 20. januar 2006, hvor den anførte besparelse – i modsætning til det fremsendte lånetilbud af 25. januar 2006 – var beregnet ved omlægning til et nyt lån med uændret løbetid. Klagerne henviste til, at de betragtede realkreditinstituttets brev af 20. januar 2006 som et tilbud.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle gennemføre låneomlægningen på de i instituttets brev af 20. januar 2006 skitserede vilkår. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttets brev af 20. januar 2006, der var formuleret overordnet og generelt og uden at angive de nærmere vilkår m.v. for en eventuel låneaf tale, og som indeholdt en opfordring til klagerne om at tage kontakt til realkreditinstituttet samt et tilsagn om hjælp, ikke kunne anses for et bindende tilbud, men aftaleretligt måtte karakteriseres som en opfordring til at afgive tilbud. Nævnet kunne derfor ikke give klagerne medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

20604016

Låneomlægning. Kurstab.
Rådgivning. Kurssikring.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. september 2006

I klagerens ejendom indestod 5 lån til det indklagede realkreditinstitut.

Klagerne fremsendte den 31. oktober 2005, kl. 14.20, en e-mail til medarbejder 1 hos realkreditinstituttet, hvori de anførte, at de ønskede at omlægge 4 af de indestående lån til et 20-årigt, 4 pct. lån, og at de ønskede et provenu på 100.000 kr. efter omlægning. Endvidere anførte klagerne, at lånene skulle opsiges efter gældende regler.

Realkreditinstituttet fremsendte samme dag bekræftelser på opsigelse af lånene pr. 1. januar 2006. Af alle 4 bekræftelser fremgik det, at opsigelsen var bindende. Herudover fremgik det, at realkreditinstituttet skulle modtage betaling senest den 30. december 2005, og at der ved for sen betaling skulle betales morarenter.

Den 13. januar 2006 bad realkreditinstituttets medarbejder 2 klagerne om at kontakte instituttet, idet lånene var opsagt pr. 31. december 2005, men endnu ikke indfriet, ligesom der ikke var etableret nyt lån i ejendommen.

Klagerne rykkede den 15. januar 2006, kl. 19.26, pr. e-mail medarbejder 1 hos realkreditinstituttet for en tilbagemelding vedrørende deres e-mail af 31. oktober 2006. Klagerne fremsendte den 18. januar 2006 pr. e-mail til medarbejder 2 en kopi af deres e-mail af 31. oktober 2005.

Den 18. januar 2006 udarbejdede realkreditinstituttet et lånetilbud til klagerne på et 20-årigt, 4 pct. obligationslån på 2.755.000 kr. Af lånetilbudet fremgik en tilbudskurs på 98,91, samt et beregnet provenu på 98.313 kr. Endvidere fremgik det af lånetilbudet, at klagerne havde mulighed for at kurssikre det nye lån.

Den 22. januar 2006 underskrev klagerne en tinglysningsaftale, som ifølge datostempling blev modtaget hos realkreditinstituttet den 24. januar 2006. Af tinglysningsaftalen fremgik det, at det nye lån skulle udbetales straks mod garanti fra det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut. Endvidere fremgik det, at klagerne var blevet gjort bekendt med mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt de lån, der skulle indfries.

Den 23. januar 2006, kl. 9.34, anmodede medarbejder 1 hos realkreditinstituttet pr. e-mail klagerne om at fremsende årsopgørelser og lønsedler, idet sagen ikke kunne viderebehandles, før disse dokumenter var modtaget. Samme dag, kl. 10.16, meddelte klagerne pr. e-mail medarbejder 1 hos realkreditinstituttet, at de havde underskrevet lånesagsdokumenterne, og at de havde returneret disse til medarbejder 2 hos realkreditinstituttet.

Medarbejder 2 hos realkreditinstituttet meddelte den 26. januar 2006 pr. e-mail klagerne, at dokumenterne var modtaget, og at det nye lån var under udbetaling. Af låneafregningen af 27. januar 2006 fremgik det, at det nye lån var udbetalt til kurs 97,9740, samt at provenuet udgjorde 71.327 kr.

Realkreditinstituttets medarbejder 2 forklarede den 9. februar 2006 klagerne, at grunden til, at der var forskel i provenuet mellem lånetilbudet og låneafregningen var, dels at der ved indfrielsen var blevet betalt delydelse med 8.414 kr., dels at der var kommet et yderligere kurstab på næsten 26.000 kr. som følge af, at kursen frem til udbetalingstidspunktet var faldet med næsten et kurspoint.

Den 1. marts 2006 anførte realkreditinstituttets centerchef i et brev til klagerne, at kurstabet intet havde at gøre med, at lånesagen ikke var blevet ekspederet ultimo 2005, men skyldtes klagernes fravalg af kurssikring, idet tilbudskursen den 18. januar 2006 var højere end den kurs, der ville være udbetalt til pr. 30. december 2005.

Klagerne fremsendte den 5. marts 2006 et brev til realkreditinstituttets centerchef, hvori de anførte, at de ikke var enige i realkreditinstituttets vurdering af sagen. Ifølge dem var det ikke relevant, hvorvidt der var indgået en fastkursaftale, idet sagen drejede sig om forskellen i kursen fra henholdsvis den 31. december 2005 og den 26. januar 2006 og ikke en forskel fra den 18. januar 2006 til den 26. januar 2006. Derfor anmodede klagerne realkreditinstituttet om at erstatte dem et kurstab på 19.175 kr.

Realkreditinstituttets centerchef fastholdt den 15. marts 2006, at klagerne havde haft flere muligheder for at undgå kurstabet blandt andet ved at have indgået en fastkursaftale.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, realkreditinstituttet skulle erstatte dem det kurstab på 19.175 kr., som var opstået på grund af, at låneomlægningen ikke blev gennemført den 31. december 2005. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at det var en ansvarspådragende fejl, at realkreditinstituttet ikke som følge af klagernes e-mail sikrede sig, at klagerne var bekendt med risikoen ved, at et nyt realkreditlån ikke blev optaget senest ultimo december 2005.

Nævnet lagde efter det videre forløb i sagen til grund, at klagerne ville have optaget et lån, hvis realkreditinstituttet havde reageret ultimo december 2005, således at låneprovenuet var til disposition fredag den 30. december 2005. Under hensyn til udbetalingsforløbet i

6: Resuméer af kendelser

januar 2006 og sædvanlig udbetalingspraksis lagde Nævnet til grund, at lånet skulle have været afregnet torsdag den 29. januar 2005 med valør den 30. december 2005. Udbetalingskursen ville således have været fastsat pr. 28. december 2005 til kurs 98,525.

Nævnet lagde videre til grund, at klagerne i lånetilbudet af den 18. januar 2006 var blevet informeret om, at de havde mulighed for at kurssikre det nye lån. En tilsvarende oplysning fremgik af tinglysningsaftalen. Nævnet fandt, at klagerne havde mulighed for at kurssikre senest den 19. januar 2006, da de måtte antages at have modtaget realkreditinstituttets lånetilbud. Den 19. januar 2006 var kursen 98,686.

Ved afgørelsen af, om klagerne havde lidt et tab, skulle kursen den 28. december 2005, på hvilken dato kursen ved en udbetaling ultimo december 2005 ville være fastsat, hvis klagerne havde modtaget en tilfredsstillende rådgivning, sammenlignes med kursen den 19. januar 2006, hvor klagerne havde mulighed for at kurssikre. Ved en kurssikring den 19. januar 2006 ville klagerne have opnået en kurs, der ikke var lavere end kursen den 28. december 2005. Klagerne havde således ikke lidt et tab som følge af, at lånet ikke blev udbetalt til kursen den 28. december 2005.

Nævnet fandt imidlertid, at realkreditinstituttets sagsbehandling havde været behæftet med sådanne mangler, at realkreditinstituttet ikke var berettiget til at beregne sig vederlag for låneomlægningen. Dette vederlag udgjordes af 3.000 kr. i lånesagsgebyr, 3.000 kr. i kurstage og 400 kr. i gebyr for tinglysningssekspedition – i alt 6.400 kr., som realkreditinstituttet således blev tilpligtet at tilbagebetale klagerne.

20605017

Personlig fordring.
Opgørelse, Passivitet.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. november 2006

Klageren var efter det oplyste direktør i et aktieselskab, som ejede en ejendom, hvori der indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut samt et ejerpantebrev, som var pantsat til et pengeinstitut.

Klageren tiltrådte den 2. april 1992 en selvskyldnerkaution for selskabets lån til realkreditinstituttet.

Aktieselskabet fik den 6. juni 1992 foretaget en vurdering af ejendommen hos en lokal ejendomsmægler. Ejendommen blev ved vurderingen ansat til en nominel pris på 1.000.000 kr., svarende til en teknisk kontantværdi på ca. 745.000 kr.

Efter det oplyste blev aktieselskabet den 15. september 1992 erklæret konkurs.

Realkreditinstituttet fremsendte den 16. oktober 1992, den 11. november 1992 samt den 29. januar 1993 rykkerskrivelser vedrørende terminsrestancer til klageren i dennes ejendom af selvskyldnerkautionist.

Realkreditinstituttet meddelte ved brev af 28. september 1992 over for konkursboets kurator, at realkreditinstituttet var positivt indstillet over for at medvirke til gennemførelse af et frivilligt salg med udgangspunkt i en salgspris på 900.000 kr.

Der blev den 23. april 1993 afholdt tvangsauktion over ejendommen med konkursboets kurator som rekvirent. I henhold til tvangsauktionssalgsoptilling af 4. marts 1993 var realkreditinstituttets fordring opgjort til i alt 747.562 kr. I henhold til tvangsauktionssalgso-

opstillingen udgjorde den offentlige ejendomsværdi pr. 1. januar 1992 1.100.000 kr. Herudover fremgik det af tvangsauktionssalgsoptstillingen, at ejendommen var kategoriseret som fabrik og værksted.

Realkreditinstituttet blev højestbydende på tvangsauktionen med et bud på 200.000 kr.

Efter det oplyste blev ejendommens status efter tvangsauktionen ændret fra erhverv til udelukkende at være beboelse.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 1. juni 1994 ejendommen for en nominel pris på 525.000 kr. Ifølge transportskøde blev købesummen berigtiget ved optagelse af et ejerskiftelån på 500.000 kr. som obligationslån og erlæggelse af en kontant udbetaling på 25.000 kr. Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. januar 1994 udgjorde 990.000 kr., heraf grundværdi 78.500 kr. Af ejendomsværdipåtegningen på transportskødet fremgik det, at den offentlige vurdering på ejendommen pr. 2. juni 1994 udgjorde 582.600 kr., heraf grundværdi 86.600 kr.

Efter det oplyste ansøgte klageren om et nyt lån hos realkreditinstituttet, som den 6. maj 2005 afviste klagerens låneansøgning med henvisning til klagerens tidligere betalingsadfærd.

Den 13. maj 2005 gjorde realkreditinstituttet en personlig fordring på 506.681 kr. gældende mod klageren i dennes egenskab af selvskyldnerkautionist for de lån, der ikke blev dækket fuldt ud på tvangsauktionen den 23. april 1993. Brevet var vedlagt en beregning af den personlige fordring.

Klageren fremsendte den 2. august 2005 et brev til realkreditinstituttet, hvori han blandt andet anførte, at realkreditinstituttets kreditchef i forbindelse med tvangsauktionen havde oplyst, at instituttet ikke ville forsøge at inddrive et tab hos ham, dels fordi han havde været meget behjælpelig, dels fordi realkreditinstituttet ikke havde lidt et særligt stort tab. Samtidig anmodede klageren om en række oplysninger i relation til opgørelsen af kravet.

Realkreditinstituttet redegjorde i brev af den 19. august 2005 for kravets opståen og beregning. Realkreditinstituttet fremsatte samtidig forslag om at akkordere gælden ved klagerens betaling af 70.000 kr., såfremt han kunne dokumentere, at det modsvarede hans økonomiske formåen.

Klageren fremsendte den 28. august 2005 endnu et brev til realkreditinstituttet, hvori han fastholdt, at realkreditinstituttet måtte dokumentere såvel kravet på tvangsauktionen som det endelige tab samt omstændighederne ved videresalget nærmere. Klageren henviste i den forbindelse til retsplejelovens § 578.

Realkreditinstituttet fremsendte den 30. august 2005 klageren en specifikation over det faktisk konstaterede tab efter videresalget af ejendommen, som viste et samlet tab på 562.739 kr. Realkreditinstituttet oplyste, at instituttet inden tvangsauktionen havde fået ejendommen vurderet til 525.000 kr., hvilket også var videresalgsprisen, og at ejendommen var meget svær at sælge og slet ikke til dens oprindelige formål, hvilket forklarede den lave pris. Endelig oplyste realkreditinstituttet, at instituttets daværende kreditchef afviste at have eftergivet klagerens nogen gæld eller kautionsforpligtelse.

6: Resumé af kendelser

I de følgende måneder fremsatte parterne over for hinanden forskellige forslag til akkordordninger.

Klageren underskrev den 27. marts 2006 et gældsbeholdningsbrev på 70.000 kr. med løbende afvikling med en tilføjelse om, at han ikke anerkendte realkreditinstituttets krav.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod ham i anledning af tvangsauktionen den 23. april 1993 over selskabets daværende ejendom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet fandt det ikke mod realkreditinstituttets benægtelse godtgjort, at realkreditinstituttets kreditchef havde givet udtryk for, at klagerens gæld var eftergivet, eller at realkreditinstituttet i perioden fra tvangsauktionen og indtil brevet af 13. maj 2005 havde tilbudt klagerne lån i hans anden ejendom. Flertallet fandt heller ikke, at realkreditinstituttet på grund af passivitet havde fortabt sit krav mod klageren.

Flertallet fandt derfor, at realkreditinstituttet var berettiget til at kræve tabet som følge af den manglende fyldestgørelse på tvangsauktionen erstattet hos klageren, medmindre nogen del af realkreditinstituttets krav kunne anses for forældet. Som følge af de afgørelser, der er truffet ved domstolene, jf. Østre Landsrets dom af 27. juni 2000 (1. afdeling a.s. nr. B-1533-88) og Vestre Landsrets dom af 30. oktober 2000 (5. afdeling, B-2146-99), vedrørende spørgsmålet om hel eller delvis forældelse af realkreditinstitutternes personlige fordringer mod låntagere, hvis ejendomme er solgt på tvangsauktion, fandt flertallet, at det ikke efter domspraksis kunne antages, at nogen del af det krav, som realkreditinstituttet havde gjort gældende mod klageren, var forældet. Realkreditinstituttet havde nedsat sit krav mod klageren fra 506.681 kr. til 70.000 kr. Flertallet fandt, at der ikke var grundlag for yderligere at nedsætte kravet i medfør af retsplejelovens § 578 og stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet henviste til, at tvangsauktionen fandt sted den 23. april 1993, og at realkreditinstituttet først den 13. maj 2005, dvs. mere end 12 år efter tvangsauktionen, gjorde en personlig fordring gældende mod klageren i dennes egenskab af kautionist for de lån, der ikke opnåede fuld dækning på tvangsauktionen. Under hensyn til tidsforløbet fandt mindretallet, at realkreditinstituttet som følge af passivitet var afskåret fra at gøre krav gældende mod klageren og stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge.

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

20606019

Fastkursaftale.
Indgåelse. Ophævelse.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. november 2006

Klageren ejede en ejendom, hvor der indestår et kortrentelån på oprindelig 975.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 6. juni 2006 et lånetilbud til klageren vedrørende et 5 pct. obligationslån på 1.052.000 kr. I lånetilbudet var kortrentelånet forudsat indfriet, og der var beregnet et overskydende provenu på 42.270 kr. efter afholdelse af indfrielses- og stiftelsesomkostninger. Af lånetilbudet fremgik endvidere, at klageren havde indgået en fastkursaftale på et eller flere lån, og at hovedstolen i lånetilbudet var beregnet ud fra den indgåede kursaftale.

Realkreditinstitutets LånGuide fra 1. juni 2006, som var vedlagt lånetilbudet, indeholder nærmere oplysninger om konsekvenserne ved misligholdelse af fastkursaftaler.

Den 7. juni 2006 udarbejdede realkreditinstituttet en bekræftelse på fastkursaftale til klageren, hvoraf det fremgik, at lånet var aftalt udbetalt den 20. juni 2006 ved salg af lånets obligationer til kurs 95,70. Af aftalebekræftelsen fremgik endvidere, at klageren straks skulle henvende sig til realkreditinstituttet, hvis hun var uenig i en eller flere af oplysningerne.

Efter forudgående telefonsamtaler fremsendte klagerens advokat den 14. juni 2006 et brev til realkreditinstituttet, hvori han bekræftede, at han den 13. juni 2006 havde annulleret den indgåede fastkursaftale, idet klageren ikke ønskede at omlægge sit lån. Advokaten oplyste samtidig, at det af realkreditinstituttet krævede beløb på 12.504 kr. for ophævelse af fastkursaftalen ville blive indbetalt med forbehold om tilbagesøgning. Advokaten anførte i den forbindelse, at klageren havde kontaktet realkreditinstituttet telefonisk for at høre om de forskellige lånemuligheder, og at klageren havde oplyst, at hun ville undersøge mulighederne både hos realkreditinstituttet og hos sit pengeinstitut, før hun tog stilling til eventuelle ændringer i sit nuværende lån. Klageren var derfor overrasket over at modtage en bindende fastkursaftale den 8. juni 2006. Herudover anførte advokaten, at klageren på baggrund af bekræftelsen af fastkursaftalen og den deri indeholdte instruks kontaktede realkreditinstituttet den 9. juni 2006 og meddelte, at hun ikke ønskede at indgå en fastkursaftale, idet hun ville beholde sit nuværende lån. Klageren havde da fået at vide, at fastkursaftalen ikke kunne annulleres, og at hun forud var blevet orienteret om, at aftalen var endelig og juridisk bindende. Advokaten oplyste, at klageren bestred at have fået en sådan oplysning, idet hendes opfattelse af telefonrådgivningen derimod var, at hun blot ville få nogle papirer tilsendt, således at hun på dette grundlag kunne tage stilling til en eventuel låneomlægning. Klageren ville derfor indbringe sagen for Realkreditankenævnet.

Realkreditinstituttet meddelte den 19. juni 2006 advokaten, at realkreditinstituttet var uenig i den faktuelle fremstilling af sagen, og at instituttet derfor ville afvente sagens indbringelse for Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre noget krav gældende mod hende i anledning af annullationen af fastkursaftalen, og at instituttet derfor skulle tilbagebetale hende 11.673 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet fremlagde i klagesagen en udskrift af sagens elektroniske notatark hos instituttet, som indeholdt notater, der viste sagsforløbet, herunder at instituttets medarbejder havde oplyst, at fastkursaftalen var juridisk bindende.

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

6: Resuméer af kendelser

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

Flertallet udtalte herefter, at der mellem parterne var uenighed om indholdet af samtalen den 6. juni 2006. Realkreditinstituttet havde således oplyst, at der blev indgået en fastkursaftale, og at klageren forinden blev orienteret om, at aftalen var juridisk bindende. Klageren havde heroverfor anført, at hun flere gange over for realkreditinstituttet oplyste, at hun ville undersøge lånemulighederne andre steder og tale med sit pengeinstitut, inden hun tog en endelig beslutning.

Flertallet henviste til, at realkreditinstituttet den 7. juni 2006 afsendte lånetilbud og en skriftlig bekræftelse på, at der var indgået en fastkursaftale. Klageren modtog lånetilbudet og bekræftelse af fastkursaftalen den 8. juni 2006. Af lånetilbudet fremgik det, at der var indgået en fastkursaftale på det omhandlede lån. Af bekræftelsen fremgik det ligeledes, at der var indgået fastkursaftale om udbetaling af lånet, herunder på hvilke vilkår. Det fremgik yderligere med fremhævet skrift, at klageren straks skulle henvende sig til realkreditinstituttet, hvis hun var uenig i en eller flere af oplysningerne i fastkursaftalen.

Ifølge oplysningerne i brev af 14. juni 2006 fra klagerens advokat blev klageren bekendt med bekræftelsen af fastkursaftale, da hun kom hjem fra arbejde den 8. juni 2006. Der var enighed mellem parterne om, at klageren den 9. juni 2006 ringede til realkreditinstituttet. Klageren gjorde gældende, at hun anførte, at hun ikke havde indgået en fastkursaftale med realkreditinstituttet og ikke ønskede at indgå en sådan aftale, idet hun ønskede at bevare det eksisterende lån. Realkreditinstituttet gjorde gældende, at klageren oplyste, at hun havde fortrudt den indgåede aftale.

Efter en samlet bedømmelse af begivenhedsforløbet fandt flertallet, at realkreditinstituttet ikke med den fornødne sikkerhed havde ført bevis for, at der den 6. juni 2006 var indgået en fastkursaftale mellem klageren og realkreditinstituttet. Flertallet lagde ved denne bevisvurdering vægt på, at klageren kontaktede realkreditinstituttet allerede dagen efter, at hun modtog lånetilbud og bekræftelse på fastkursaftale. Flertallet stemte derfor for at give klageren medhold.

Mindretallet lagde vægt på, at muligheden for at indgå mundtlige fastkursaftaler i høj grad er i låntagernes interesse, og at bevisstyrkekravene til, at der er indgået en aftale, ikke må sættes så højt, at det bliver muligt for låntageren at fragå en indgået aftale, fordi aftalen fortrydes. Under henvisning hertil og til de notater, der var foretaget af realkreditinstituttets medarbejdere, fandt mindretallet det bevist, at der var indgået en aftale om kurssikring. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og som følge heraf blev realkreditinstituttet tilpligtet at tilbagebetale klageren 11.673 kr.

20606020

Differencerente, Størrelsen af godtgørelsesrenten.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. november 2006

Klagerne havde et lån hos det indklagede realkreditinstitut.

Af pantebrevet for lånet fremgik det under punkt 8 c, at lånet kunne paristraksindfries ved betaling af obligationsrestgælden til kurs 100 samt obligationsrenter frem til indfrielsesdagen. Det fremgik endvidere, at realkreditinstituttet ville betale debitor en godtgørelsesrente af det modtagne indfrielsesbeløb frem til tidspunktet for betalingen til obligationsejerne, og at forskellen mellem godtgørelsesrenten og obligationsrenten blev betegnet som differencerente. Størrelsen af godtgørelsesrenten var ikke angivet, men det fremgik, at godtgørelsesrenten varierede i takt med den aktuelle markedsrente for indlån, og at oplysninger om den aktuelle godtgørelsesrente kunne fås ved henvendelse til realkreditinstituttet.

Den 11. november 2005 fremsendte realkreditinstituttet en indfrielsesnota til klagerens pengeinstitut. Af indfrielsesnotaen fremgik det, at der var ydet klagerne en godtgørelsesrente på 1 pct.

Klagerne anmodede den 31. januar 2006 realkreditinstituttet om en redegørelse for instituttets fastsættelse af godtgørelsesrenten, idet de undrede sig over, at der kun var ydet dem en godtgørelsesrente på 1 pct. p.a.

Realkreditinstituttet anførte den 21. februar 2006 i sit svar til klagerne, at instituttet forud for accept udarbejder indfrielsestilbud, hvoraf rentesats m.v. fremgår, og at valget af indfrielsesmetode er låntagerens. Realkreditinstituttet oplyste videre, at instituttet på daværende tidspunkt ydede en godtgørelsesrente på 1 pct. p.a., og at fastsættelsen af godtgørelsesrenten beror på en samlet vurdering af markedsrisici m.v.

Klagerne fremsendte den 7. marts 2006 endnu et brev til realkreditinstituttet, hvori de anførte, at de ikke var tilfredse med realkreditinstituttets svar, hvorfor de anmodede realkreditinstituttet om at konkretisere forholdet.

Realkreditinstituttet henviste ved brev af 21. marts 2006 til sit svar af 21. februar 2006 og oplyste derudover, at godtgørelsessatsen på tidspunktet for indfrielsen af klagerens lån var 1 pct. p.a., og at satsen nu var 1,25 pct. p.a.

Klagerne meddelte i brev af 10. maj 2006, at de forsat ikke følte, at de havde fået et tilfredsstillende svar.

Realkreditinstituttet fremsendte herefter et nyt svar til klagerne, hvori instituttet anførte, at realkreditinstituttets rentegodtgørelsesprocent er markedskonform med den sats, som de øvrige realkreditinstitutter generelt tilbyder ved straksindfrielse. Realkreditinstituttet fremhævede, at pantebrevsbestemmelserne ikke angiver en bestemt rentesats som godtgørelsesrentesats, og oplyste, at godtgørelsesrentesatsen typisk ændres, når der sker ændringer af Nationalbankens officielle rentesatser. Endvidere anførte realkreditinstituttet, at klagerne forud for beslutningen om indfrielse kendte de økonomiske forudsætninger og havde mulighed for at få oplyst den konkrete godtgørelsesrentesats ved henvendelse til realkreditinstituttet.

6: Resuméer af kendelser

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle fremlægge dokumentation for den rente, som realkreditinstituttet får for sine indlån, samt at realkreditinstituttets godtgørelsesrente skulle ændres til denne rentesats. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet med bestemmelsen i pantebrevets punkt 8 c ikke havde forpligtet sig til at oplyse klagerne om realkreditinstituttets anvendelse af indfrielsesbeløbet, ligesom Nævnet fandt, at bestemmelsen ikke havde afskåret realkreditinstituttet fra i november 2005 at fastsætte godtgørelsesrenten til 1 pct.

Nævnet kunne derfor ikke give klagerne medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

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 2007 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. 40 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 90 kr. Den, der måtte være interesseret i en abonnementsordning, enkelte kendelser eller årsberetninger, kan kontakte Nævnssekretariatet på telefon 33 12 82 00 eller pr. telefax på nr. 33 12 36 01.

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

7.2.

Fælleseuropæisk
klagenetværk.

Realkreditankenævnet tilsluttede sig den 1. februar 2001 et fælleseuropæisk klagenetværk, som er blevet etableret på frivillig basis i et samarbejde mellem en række forskellige udenretlige klageorganer i EU. Arbejdet med 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://europa.eu.int/comm/internal_market/finservices-retail/finnet/index_en.htm - eller man kan benytte linket på Realkreditankenævnets hjemmeside.

7.3.

Foredragsvirksomhed.

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

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 kurstabsfradrag.	Byretsdom af 27.05.1997/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 01.03.1999. Indebærer frifindelse af instituttet.
9801009	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9806093	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afviklingsaftale.
9807103	Gældfritagelse. Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9809113	Forældelse af personlig fordring	Retssag ikke anlagt (klageren er afdød ved døden).
9809117	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
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	Sagen genoptaget.
9904040	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904041	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9904043	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905048	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9905051	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9905056	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9907071	Forældelse af personlig fordring	Afsluttet ved retsforlig.
9908074	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9912094	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afdragsordning.
9912101	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9912102	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200001004	Forældelse af personlig fordring	Retssag afsluttet ved, at klageren har taget bekræftende til genmæle.
200002013	Forældelse af personlig fordring	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.

8: Registre m.v.

200006034	Forældelse af personlig fordring	Det fulde krav vil ikke blive opretholdt.
200011053	Forældelse af personlig fordring	Instituttet vil ikke forfølge sagen yderligere.
200012065	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
200101004	Forældelse af personlig fordring	Der er p.t. ikke udtaget stævning.
200101005	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
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.	Byretsdom af 21.07.2006. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.

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
Kurssikring	Årsberetning 2005
Låneomlægning	Årsberetning 1994
Opgørelse af personlige fordringer – særligt i relation til retsplejelovens § 578	Årsberetning 2000
Opsigelsesfrister i realkreditpantebreve	Årsberetning 1999
Personlige fordringer	Årsberetning 1993
Rådgivningsansvar	Årsberetning 1995
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 resuménummer angivet, så det er muligt at gennemse et eventuelt resumé i årsberetningen, før der tages stilling til, hvorvidt kendelsen ønskes i sin helhed. Resuménummeret kan anvendes ved rekvisition af kendelser hos Nævnsekretariatet.

8: Registre m.v.

8.3.

Emneregister kendelser

			20201005		20309042
			20201010		20402008
			20202016		20405017
			20203026		20411033
			20206040		20501001
Afdragsordning	20312064		20304021		20501005
Afgift	20306029		20306026		20511058
	20310046		20310048	Gældsansvar	20203028
Afregning	20410031		20311058		20204034
Afregningskurs	20301002		20401001		20410032
Afslag på lån	20207045		20406019	Gældsovertagelse	20209056
	20303015		20409028		20210062
	20503012	Erindringsskrivelse	20206042		20309039
	20508035	Erstatning	20601002		20401003
Aftale	20501002				20402010
Afvisning	20201012	Fastkursaftale	20207050		20406021
	20404015		20303012		20404015
Annullation	20303012		20305023		20410032
	20503014		20307033		
	20507028		20308036	Henstand	20203028
			20308038		20204034
Beregning	20304018		20310048		20306028
	20305024		20502011	Hjemmel	20311053
	20402009		20503014	Hæftelsesforhold	20309043
	20407024		20504020		
	20408026		20507028	Indfrielse	20202013
	20410030		20508037		20202020
	20502008		20509044		20212070
	20503013		20510049		20301001
	20505023		20510052		20301003
	20601004		20511057		20301004
	20602008		20606019		20303014
Betingelser	20601004	Fejlberegning	20411038		20304021
Bidrag	20204033	Forældelse	20202014		20306030
	20309040		20203024		20306031
	20310044	Garanti	20307032		20308034
			20311053		20305024
Condictio indebiti	20306027	Gebyr	20202013		20311058
	20306029		20202020		20309042
	20504017		20206039		20404014
			20206042		20408026
Depot	20206039		20209056		20410031
Differencerente	20211066		20212070		20412039
	20503016		20301001		20501001
	20606020		20301003		20501005
			20304021		20505024
Ejerpantebrev	20406018		20306030		20508038
Ejerskifte	20207051		20306031		20510048
	20311058		20307032		20511058
Ekspeditionstid	20201003		20308034		20512060

-	20602006	-	20503016	-	20606019
Indskud	20201004	-	20505023	Opkrævning	20504018
Inkonvertibilitet	20206038	-	20508036	Opsigelse	20503014
		-	20510050	-	20503016
Kaution	20501002	-	20512060	Opsigelsesfrister	20508038
Kortrentelån	20201011	-	20601004	Overbelåning	20401004
-	20202015	-	20602006	Overførsel	20310046
-	20204032	-	20602008	Overtaget pant	20209058
-	20508032	-	20604016		
Kursfastsættelse	20201011	Låneprovenu	20210061	Pantebrev	20510047
-	20310051	Lånetilbud	20201003	Passivitet	20208054
-	20412039	-	20202016	-	20304020
-	20511055	-	20203026	-	20312064
Kurssikring	20203029	-	20204033	-	20402010
-	20204032	-	20502011	-	20512059
-	20209055	-	20510053	Personlig fordring	20202014
-	20406019	Lånetilsagn	20201012	-	20203024
-	20409029	-	20306026	-	20203028
-	20604016	-	20510053	-	20204034
Kurstab	20604016	-	20601002	-	20208054
		Låneudbetaling	20201005	-	20304020
Løbetid	20602008	-	20206040	-	20306028
Låneafregning	20401001	-	20511055	-	20312064
Låneaftale	20303014	Låntype	20204036	-	20312067
Låneberegning	20301002	-	20402006	-	20401002
Låneomlægning	20202018			-	20401004
-	20202021	Misligholdelse	20504020	-	20402010
-	20204036	-	20510049	-	20406021
-	20207050	Morarente	20207051	-	20409027
-	20209055	-	20402008	-	20410032
-	20211064	-	20404014	-	20502009
-	20211066	-	20510048	-	20505024
-	20304019			-	20512059
-	20306026	Nedsættelse	20309040	Provenue	20202018
-	20305024	-	20310044	-	20304018
-	20308038	-	20406021	-	20410030
-	20310048			Provision	20311053
-	20310051	Omkostninger	20301004		
-	20311056	-	20412049	Refinansiering	20201011
-	20312063	Omprioritering	20304018	-	20202015
-	20402009	Opgørelse	20202021	-	20411033
-	20405017	-	20203024	Refusion	20202020
-	20407024	-	20304020	Rentefradrag	20309039
-	20408026	-	20409027	Renteindberetning	20401003
-	20409029	-	20505024	Renteopgørelse	20508032
-	20410031	-	20512059	Rente procent	20201006
-	20502008	-	20605017	-	20204036
-	20502010	Ophævelse	20303014	-	20207047
-	20503013	-	20307033	Reservefondsindskud	20202020
-	20503015	-	20511057	Reservefondsbidrag	9202014

8: Registre m.v.

Retspl. § 578	20401002	Tinglysning	20306029
	20406021	-	20510047
Rådgiveransvar	20209058	Tinglysningsaftale	20201010
	20301004	Tvangsauktion	20409028
	20305023	Tvangsauktionsgrundlag	20306028
	20307033		
	20308036	Udbetaling	20311056
	20310049		20503015
	20312067		20510047
	20402009		20511055
	20406018	Udbetalingsinstruks	20307032
	20404014	Underskud	20202018
	20410030		20211064
Rådgivning	20201006		20310048
	20202015		
	20204036	Valg af lån(type)	20201006
	20207047	Vilkår	20206038
	20312063		20303014
	20402006		20505024
	20502010	VP-Overførsel	20212070
	20510049		
	20510052		
	20512060		
	20601002		
	20603015		
	20604016		
Rådgivningsansvar	20203029		
	20204032		
	20207050		
	20309043		
	20510050		
Salg	20209058		
	20409028		
Selvskyldnerkaution	20312067		
Serieangivelse	20206038		
Terminsydelser	20402008		
	20405017		
Tilbagebetaling	20201004		
	20310044		
Tilbagekaldelse	20502011		
Tilbageykning	20201012		
	20406018		
Tilbageførsel	20508036		
Tilbagesøgning	20210061		
	20210062		
	20411038		
	20504017		
	20507029		

