



Årsberetning for
Realkreditankenævnet
2007

1: Indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 2007 til 31. december 2007 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 2007 en tilgang på 123 sager. Der er tale om et mindre fald i forhold til 2006. Faldet i sagsantallet kan antagelig i et vist omfang tilskrives det lavere aktivitetsniveau, som de seneste års rentestigninger har forårsaget i sektoren. Antallet af henvendelser til Sekretariatet ligger fortsat på et relativt højt niveau.

I lighed med tidligere år er der grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

- 1) Sag om tabsbegrænsningspligt. Se herom i resumé nr. 20070107064 samt dette års generelle afsnit.
- 2) Sager om fastkursaftaler. Se herom i resumé nr. 20607023 og 20607026.
- 3) Sager om tinglysningsaftaler. Se herom i resumé nr. 20507030 og 20070103025.

Statistikkerne viser som tidligere år, at mange sager afsluttes ved Nævnssekretari-

2: Formandens beretning

atets 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 37 pct. af de nævnssager, som i 2007 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 2007 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 2007 vil jeg som i tidligere år benytte lejligheden til at rette en tak til nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 15. marts 2008

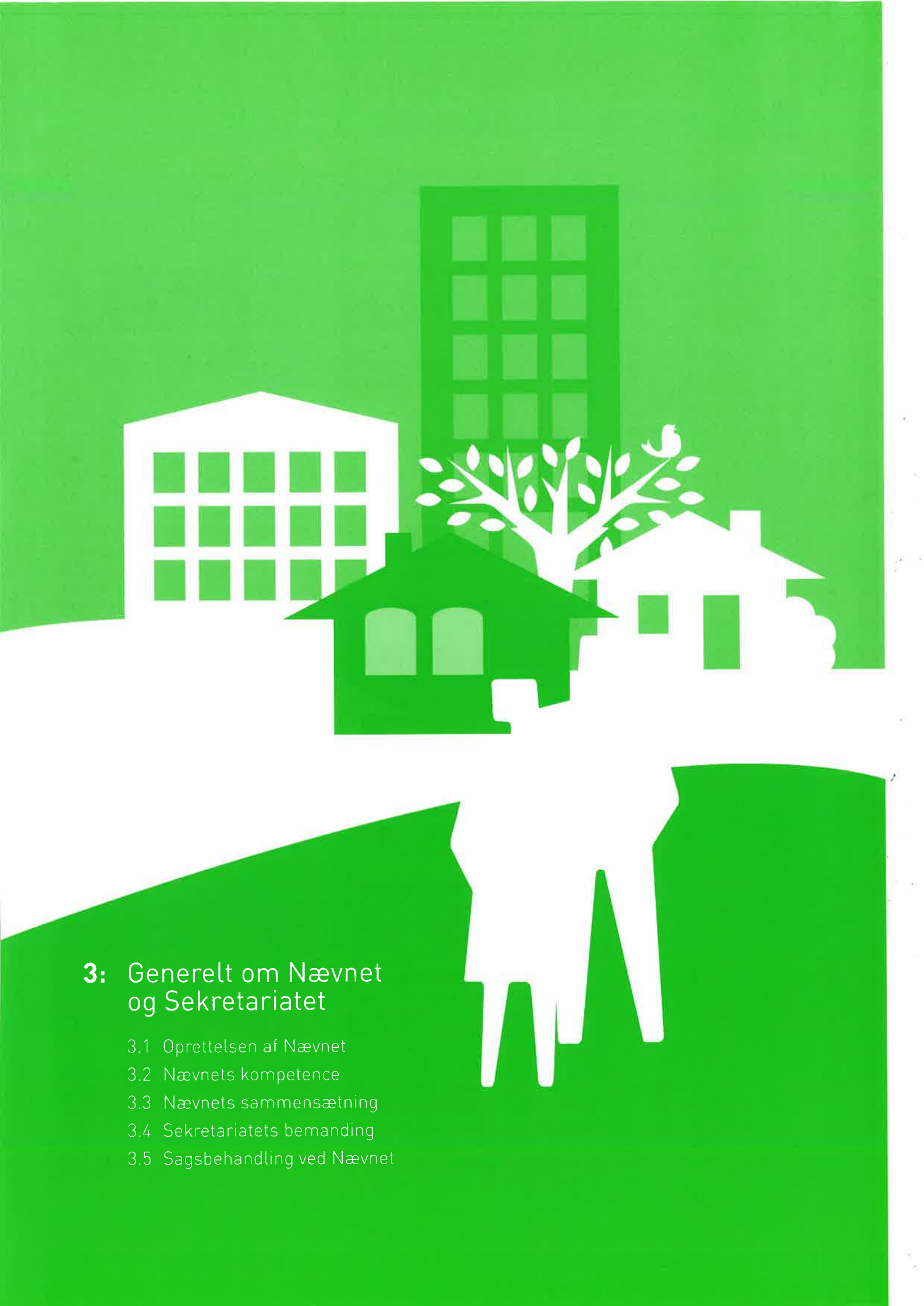


Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

Realkreditankenævnet
årsberetning 2007

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. Tabsbegrænsningspligt og egen skyld	Side 15
5.1 Indledning	Side 16
5.2 Tabsbegrænsningspligtens karakter og indhold	Side 16
5.3 Ankenævnspraksis	Side 21
5.4 Afslutning	Side 24
6. Resuméer af kendelser	Side 27
7. Andre aktiviteter	Side 57
7.1 Abonnementsordning vedrørende kendelser	Side 58
7.2 Fælleseuropæisk klagenetværk	Side 58
7.3 Foretagsvirksomhed	Side 58
8. Registre m.v.	Side 59
8.1 Oplysninger om anfægtede kendelser	Side 60
8.2 Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	Side 63
8.3 Register over afsagte kendelser	Side 63



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 økonomi- og erhvervsministeren godkendt frem til og med den 30. juni 2008.

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. 1222 af 19. oktober 2007. Disse regler erstattede Forbrugerombudsmandens "Ethiske retningslinier for realkreditinstitutter", der indgår i Nævnets overvejelser vedrørende aftaler indgået i perioden fra 1. juni 1996, og indtil de nye regler om god skik trådte i kraft.

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

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

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

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

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

Nævnssekretariatet kan afvise sager, hvis det er utvivlsomt, at der ikke er klagead-

gang, 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 2007 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

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

Udpeget af Realkreditrådet:

Advokat Jes Zander Brinch, Nykredit A/S
Underdirektør Per Englyst, DLR Kredit A/S
Underdirektør Karen Havers-Andersen,
Realkredit Danmark A/S
Kontorchef Mads Laursen,
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab
Advokat Lars K. Madsen, BRFKredit A/S
Kontorchef Steen Jul Petersen,
Realkreditrådet (nu BRFKredit A/S)
(udtrådt 1. juli 2007)

Nævnet sammensættes fra sag til sag, således at formanden og medlemmer udpeget af henholdsvis Forbrugerrådet og Realkreditrådet repræsenterende et lige antal stemmer er til stede.

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

3.4. Sekretariatets bemanding.

Sekretariatet har i 2007 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur.
Susanne Nielsen
Cand.jur. Jan Bæk Pedersen
Fuldmægtig Vivian Jespersen
Vikar Ebbe Sylow Rasmussen

3.5. Sagsbehandling ved Nævnet.

Klager indgives skriftligt til Ankenævnets Sekretariat ved benyttelse af et særlig klageskema.

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

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

Sekretariatet sender en klage videre til realkreditinstituttet sammen med kopi af det modtagne materiale. Realkreditinstituttet skal inden 5 uger efter modtagelsen af

3: Generelt om Nævnet og Sekretariatet

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.

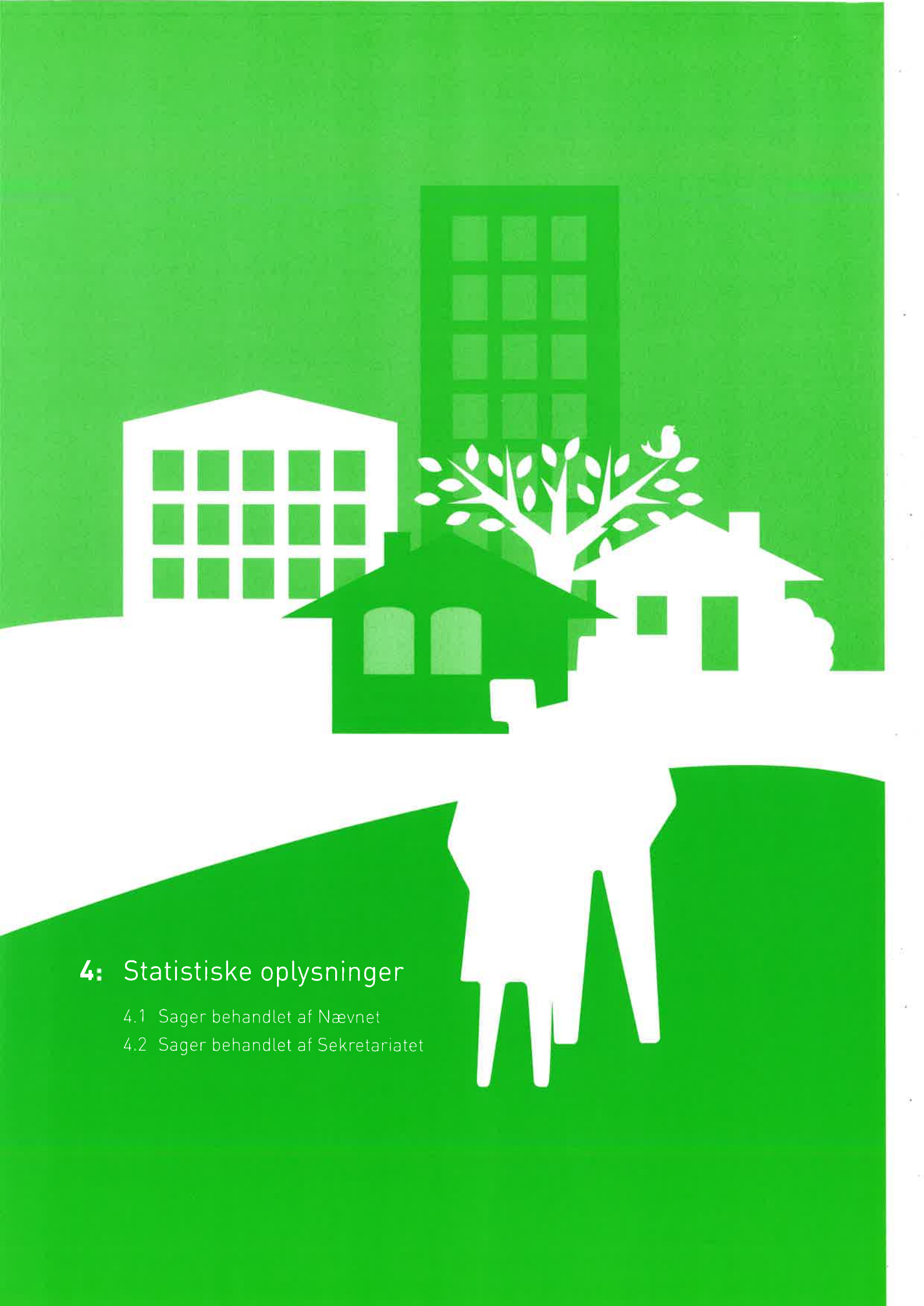
Ankenævnets kendelse sendes til sagsparter senest 10 dage efter afsigelsen. Der gives normalt en frist på 30 dage til opfyldelse af kendelsen. Fristen på 30 dage regnes fra dateringen af kendelsen.

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 2007 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 Nævnsssekretariatets mellemkomst - eventuelt fordi en af parterne ved henvendelsen til Sekretariatet opfordrer hertil.

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

Ankenævnet har i 2007 modtaget 123 sager - fordelt på 28 nævnssager og 95 sekretariats-sager. I forhold til 2006 er der tale om et fald på ca. 9 pct. Dette fald er størst på nævnssager, jf. tabel 1. Fra 2006 er der overført 24 nævnssager.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
<i>Nævnssager</i>							
- nye	28	33	61	39	67	72	52
- overført fra året før	24	31	22	40	31	22	25
<i>Sekretariatssager</i>	95	103	155	108	139	151	141
I alt	147	167	238	187	237	245	218
Øvrige henvendelser	1.820	1.875	1.827	1.647	-	-	-

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4.1

Sager behandlet af Nævnet.

Af de 52 nævnssager er 19 færdigbehandlet af Nævnet, mens 17 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 16 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 52 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2007. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2005 og 2006.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	2007		2006		2005	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	24	46	31	48	22	27
Registreret i året	28	54	33	52	61	73
I alt	52	100	64	100	83	100
Afsluttet ved kendelse:	19	36	31	48	34	41
Klager medhold	7	37	9	29	7	21
Instituttet medhold	11	58	20	65	26	76
Nævnsforlig indgået	0	0	0	0	1	3
Klagen afvist af Nævnet	1	5	2	6	0	0
		100		100		100
Afsluttet uden nævnsbehandling:	16	31	9	14	18	22
Sekretariatsforlig	4	25	5	56	4	22
Instituttet opfylder klagers krav	6	38	3	33	10	56
Klagen afvist af Sekretariatet	0	0	0	0	1	5
Klagen frafaldet	6	38	1	11	3	17
		100		100		100
Afventer færdigbehandling	17	33	24	38	31	37
I alt	52	100	66	100	83	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 37 pct. af sagerne, hvilket er over niveauet i 2006. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 58 pct. og 76 pct. af sagerne.

4: Statistiske oplysninger

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagernes krav i 38 pct., hvilket er over niveauet året før. Der blev i 2007 indgået sekretariatsforlig i 25 pct. af sagerne mod 56 pct. i 2006.

I 2007 afviste Nævnet 1 sag mod 2 afvisninger det foregående år. Sekretariatet har de seneste 2 år ingen sager afvist.

Afvisningerne i Nævnet og i Sekretariatet sker blandt andet, når

- klagen indgives af en erhvervsdrivende og derfor falder uden for Nævnets kompetence,
- klageren ikke efter opfordring indsender det ønskede materiale til Nævnet,
- klagen er indgivet så lang tid efter tvistens opståen, at den ikke længere findes med rimelighed at kunne realitetsbehandles,
- klagen findes 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

	Nyudlån	Ind- frielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- følg.	Låne- adm.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 2006	17	0	0	1	6	0	24
Registreret i 2007	15	2	1	1	6	3	28
Afsluttet ved kendelse:	16	1	0	1	1	0	19
Klager medhold	6	0	0	0	1	0	7
Instituttet medhold	9	1	0	1	0	0	11
Nævnsforlig indgået	0	0	0	0	0	0	0
Klagen afvist af Nævnet	1	0	0	0	0	0	1
Afsluttet af Sekretariatet:	8	1	0	1	4	2	16
Sekretariatsforlig	1	0	0	0	3	0	4
Institut opfylder	4	0	0	1	0	1	6
Sekretariatsafvisning	0	0	0	0	0	0	0
Klagen frafaldet	3	1	0	0	1	1	6
Afventer færdigbehandling:	8	0	1	0	7	1	17

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 nævnssagbehandling.

4.2

Sager behandlet af Sekretariatet

Tabel 4. Afsluttede sekretariatssager

	2007		2006		2005	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Resultat						
Sag færdigbehandlet	92	97	97	94	144	93
Forlig/ordning etableret	3	3	2	2	6	4
Henvist videre	0	0	4	4	5	3
I alt	95	100	103	100	155	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 95 sager i 2007 mod 103 sager i 2006. Af de 95 sekretariatssager i 2007 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 3 sager. Ingen sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2007 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 91 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 9 pct., hvilket stort set svarer til niveauet i 2006.

Sekretariatssagernes fordeling på klage temaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5. Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	2007		2006		2005	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	66	70	99	64	60	56
Indfrielse	8	8	14	9	20	18
Gældsovertagelse	1	1	5	3	4	4
Takster	3	3	14	9	5	5
Retsforfølgning	10	11	15	10	12	11
Låneadministration m.m.	7	7	8	5	7	6
I alt	95	100	155	100	108	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån. Der har i 2007 tillige været en del sager vedrørende indfrielse, takster, retsforfølgning og låneadministration.

4: Statistiske oplysninger

Tabel 6. Fordeling af henvendelser til Sekretariatet

	Antal	Pct.
Klagere	236	13
Realkreditinstitutter	319	18
Organisationer, myndigheder, andre ankenævn	497	27
Pengeinstitutter, advokater m.fl.	80	4
Øvrige	688	38
I alt	1820	100



5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

- 5.1 Indledning
- 5.2 Tabsbegrænsningspligtens karakter og indhold
- 5.3 Ankenævnspraksis
- 5.4 Afslutning

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

5.1

Indledning.

I gennem årene har der været nævnssager samt henvendelser til Sekretariatet, hvor klageren har gjort et erstatningskrav gældende som følge af fejl eller forsinkelser fra et realkreditinstituts side, eksempelvis i forbindelse med afgivelse af lånetilbud, gennemførelse af en låneudbetaling eller af en låneomlægning. Typisk har kravet været beregnet som det tab, forsinkelsen eller fejlen har ført til som følge af kursændringer. I en række af sagerne og henvendelserne har klageren over en periode gjort kravet gældende over for instituttet, og kurserne har i "reklamationsperioden" ændret sig yderligere i klagerens disfavør. I de tilfælde, hvor klageren har fået medhold i, at fejlen eller forsinkelsen har været ansvarspådragende for instituttet, har klageren alene fået erstatning frem til det tidspunkt, hvor han eller hun har haft mulighed for at disponere, men derimod ikke for kurstab i "reklamationsperioden", idet klageren efter nævnspraksis har pligt til at begrænse sit tab. Nærværende notat beskæftiger sig nærmere med indholdet og virkningerne af en sådan tabsbegrænsningspligt. Endvidere er medtaget teori og praksis vedrørende egen skyld. Notatet er udarbejdet af Nævnssekretariatet, og Nævnet eller dets enkelte medlemmer er derfor ikke bundet af vurderingerne og konklusionerne i notatet.

Notatet er disponeret på følgende måde:

- 5.1 Indledning.
- 5.2 Tabsbegrænsningspligtens karakter og indhold.
 - 5.2.1. Den almindelige tabsbegrænsningspligt.
 - 5.2.2. Lovregler om tabsbegrænsningspligt.
 - 5.2.3. Sammenhængen med princippet om "egen skyld".
 - 5.2.4. Betydningen for tabsopgørelsen.
- 5.3 Ankenævnspraksis.
 - 5.3.1. Sager om tabsbegrænsning.
 - 5.3.2. Sager om egen skyld.
- 5.4 Afslutning.

5.2

Tabsbegrænsningspligtens karakter og indhold.

5.2.1 Den almindelige tabsbegrænsningspligt.

Den part, som på ansvarspådragende måde har påført sin modpart en skade, skal som udgangspunkt erstatte det tab, som modparten har lidt.

Det er dog ikke et hvert tab, som den ansvarlige kontraktpart kan pålægges at erstatte.

Der gælder således inden for erstatningsretten en grundsætning om tabsbegrænsning. Denne grundsætning er beskrevet flere steder i den juridiske litteratur. Eksempelvis skriver Bernhard Gomard i Obligationsret, 2. del, 3. udgave, 2003, side 39 f, følgende:

"... Kreditor kan dog ikke kræve ethvert tab inden for denne ramme erstattet. Kreditor kan således ikke kræve erstatning for tab, som han kunne have undgået ved at fortage rimelige og sædvanlige dispositioner, f.eks. driftstab, som en fornuftig person i kreditors sted normalt ville have undgået ved at retablere virksomheden, jfr. UfR 1966.429 H, eller tab af avance, som kreditor kunne have undgået ved at foretage nye indkøb (dækningskøb), jfr. UfR 1935.273 H og 1975.588 H..."

Reglen om tabsbegrænsning medvirker til at undgå spild af værdier, og at kreditor ikke kan få en unødvendig og (derfor) urimelig fordel på debtors bekostning..."

I Lærebog i erstatningsret, 5. udgave, 2003, af Bo von Eyben og Helle Isager er tabsbegrænsningspligtens indhold beskrevet på side 245 på følgende måde:

"...I skadeslidtes pligt til at begrænse sit tab ligger bl.a., at han om muligt skal foretage redningsforanstaltninger (eksempelvis redde ting ud af et brændende hus), og at han skal prøve at formindske et driftstab ved at lade en skaderamt maskine reparere eller genanskaffe hurtigst muligt – og i mellemtiden søge at leje en tilsvarende maskine..."

Fra Lærebog i Obligationsret I, 2. udgave, 2005, side 257 ff, af Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky er hentet følgende beskrivelse af tabsbegrænsningspligten:

"...Kreditor har som udgangspunkt ikke pligt til at søge at modvirke, at medkontrahenter kommer i misligholdelse. Dette udgangspunkt følger af, at debitor selv har – og bør have – herredømmet over sin aftaleopfyldelse. At kreditor muligvis kan modvirke, at en misligholdelsessituation indtræder (f.eks. ved selv at tage kontakt til en underleverandør), bør ikke influere på misligholdelsesvurderingen. Ofte vil en sådan indblanding ligefrem kunne vanskeliggøre opfyldelsen. At der i kontraktforhold gælder en almindelig loyalitetspligt (dvs. en pligt til at tage rimeligt hensyn til modpartens interesser ...), influerer ikke på denne antagelse..."

Situationen er imidlertid en anden, når spørgsmålet er, om kreditor har pligt til at reducere opståede tab. Her er misligholdelsen allerede blevet en kendsgerning, og begge parter kan nu siges at have en fælles interesse i at begrænse dens skadevirkninger mest muligt. Der er altså ikke tale om at "blande sig" i en medkontrahents opfyldelse, men om at modvirke, at værdier går til spilde.

I den almindelige deliktserstatningsret antages skadelidte at have en almindelig tabsbegrænsningspligt, der i givet fald sanktioneres gennem et nedsat erstatningskrav,... En tilsvarende, men næppe udvidet, tabsbegrænsningspligt gælder også i kontraktforhold. Tabsbegrænsningspligten influerer ikke på princippet om, at debitor selv har herredømmet over sin aftaleforpligtelse..."

Tabsbegrænsningspligten indebærer ikke alene, at kreditor skal afstå fra handlinger, der direkte kan forøge debitors erstatningspligt, men i visse tilfælde også en pligt til at træffe dispositioner, der undgår yderligere tab..."

I Grundlæggende aftaleret, 2. udgave, 2005, beskriver Mads Bryde Andersen tabsbegrænsningspligten som et led i de loyalitetspligter, som parterne efter en aftaleindgåelse har over for hinanden. Det hedder således side 121:

"... Efter aftaleindgåelsen skærpes loyalitetspligten ganske betydeligt. Foruden den pligt, den gyldige aftale pålægger parterne til at holde, hvad de har lovet, påfører aftalen parterne en række loyalitetspligter, der ikke (nødvendigtvis) behøver at stå skrevet (eller være sagt) i aftalen. Nogle af disse pligter følge af almindelige regler med et nogenlunde fast indhold. Det gælder f.eks. den skadelidtes pligt til at reducere sit tab mest muligt. Andre kan begrundes i mere generelle overvejelser af blandet moralsk/retsøkonomisk forankring om loyalitet og hensynsfuldhed mv., som ligger til grund for de fleste civiliserede retsforfatninger..."

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

Den part, der skal foretage tabsbegrænsende foranstaltninger, må være bekendt med de forhold, der udløser tab. Hvis en part har en sådan viden, er parten efter omstændighederne forpligtet til at give denne viden videre til modparten, såfremt parten vil påberåbe sig tabsbegrænsningspligten. Herom skriver Mads Bryde Andersen samme sted side 122 følgende:

"... Som et udslag af omsorgs- og loyalitetspligten antages det almindeligvis, at aftaleparter i kommercielle forhold og erhvervsdrivende over for forbrugere, har pligt til at underrette hinanden om forhold, der ellers vil kunne fremkalde skuffelser eller tab for modparten ..."

I **U 1981.197 S** kom det den misligholdende part til skade, at han ikke havde underrettet sin aftalepart om en forsinkelse, således at denne havde haft mulighed for at foretage tabsbegrænsning.

I nogle afgørelser vedrørende inkonverterbare lån er det blevet fastslået, at låntagerens tabsbegrænsningspligt først kunne blive aktuel på det tidspunkt, hvor låntageren fik kendskab til inkonvertibilitetsvilkåret, se blandt andet **U 1997.1337 H**, hvorfra følgende citat er hentet:

"...Som sagen foreligger, har Højesteret ikke mulighed for at tage stilling til, om der måtte være grundlag for at opgøre tabet på anden måde. Jette og Troels Lund rettede så tidligt som i november 1991 henvendelse til Kreditforeningen Danmark med henblik på en omprioritering. Det er ubestridt, at de ikke før kreditforeningens meddelelse den 1. december 1991 burde være blevet opmærksom på, at lånet var inkonvertibelt, og de havde derfor ikke på noget tidligere tidspunkt mulighed for at foretage tabsbegrænsende foranstaltninger..."

5.2.2 Lovregler om tabsbegrænsningspligt.

På nogle områder er der direkte lovgivet om tabsbegrænsningspligt. Af eksempler kan nævnes:

- **Køberetten**
I købelovskonventionens artikel 77 (internationale køb) findes en bestemmelse om tabsbegrænsningspligt.
- **Forsikringsretten**
Forsikringsaftalelovens § 52, stk. 1, indeholder en tabsbegrænsningspligt (og tillige en pligt til at afværge skade).
- **Lejeretten**
Lejelovens §§ 86 stk. 3, og 95 stk. 2, indeholder regler om at udlejer skal bestræbe sig på at genudleje det lejede, og at det som udlejer indvinder eller burde have indvundet ved genudlejning, skal fragå i udlejerens krav overfor lejeren.

5.2.3 Sammenhængen med princippet om "egen skyld".

En kreditors tilsidesættelse af sin tabsbegrænsningspligt og "egen skyld" hos kreditor kan føre til en reduktion af erstatningen. Beregningen af reduktionen sker dog på forskelligt grundlag, jf. nedenfor under punkt 2.4. Om begrebet egen skyld skriver Bo von Eyben og Helle Isager i Lærebog i erstatningsret, 5. udgave, 2003, side 318 ff, blandt andet følgende:

"... Den almindelig regel om fordeling af skaden i tilfælde af skadelidtes medvirken finder først og fremmest sin begrundelse i ønsket om, at ikke tilfældighed skal være afgørende for, hvem der endeligt kommer til at bære tabet..."

Reglen om nedsættelse af erstatningen i tilfælde af skadeslidtes medvirken er en slags culpareglens spejlbillede, og det er derfor nærliggende at tage som udgangspunkt, at der foreligger egen skyld hos skadelidte, hvis skadelidtes adfærd ville have pådraget ham erstatningsansvar over for tredjemand, såfremt skaden havde ramt denne...

I mange tilfælde træffer den anførte begrebsbestemmelse af egen skyld utvivlsomt det rette, men ikke altid – navnlig ikke i situationer, hvor det, der bebrejdes skadelidte, er, at han har holdt sig passiv, og hvor det er utvivlsomt, at han ikke ville være ifaldet ansvar, såfremt skadevolderens handling havde tilføjet en tredjemand skade. Egen skyld-vurderingen er altså ikke helt sammenfaldende med den almindelige skadevolderculpavurdering. Man kan formentlig sige, at der er en formodning for egen skyld, hvis skadelidte ved at udsætte sig selv for risikoen for at lide skade udsætter andre for risikoen for at volde skade og derved pådrage sig erstatningsansvar..."

I Lærebog i Obligationsret I, 2. udgave, 2005, af Mads Bryde Andersen og Joseph Lookofsky, side 257, beskrives fænomenet som kreditors medskyld:

"...Har kreditor medvirket til den skade, som ellers er forårsaget af debitors kontrakt brud, må erstatningen nedsættes. Dette følger af almindelige erstatningsretlige regler. Den nedsættelse af erstatningsansvaret, der i givet fald skal ske, fremkommer som resultatet af en skyldfordeling... Principperne om skyldfordeling gælder også i forbrugerforhold, jf. til illustration JÅF 1998.116, hvorefter forbrugerens erstatningskrav mod leverandøren af en uoriginal blækpatron til en laserprinter blev nedsat skønsmæssigt ud fra egen skyldbetragtninger..."

5.2.4 Betydningen for tabsopgørelsen.

Som nævnt ovenfor er udgangspunktet, at den erstatningsansvarlige skal erstatte modparten det tab, som denne har lidt.

Grundprincippet i erstatningsretten er, at skadelidte skal stilles på samme måde økonomisk, som før skaden indtraf – eller med andre ord, at skadelidte skal stilles, som om skaden ikke var indtrådt. Dette beskrives i Lærebog i erstatningsret, 5. udgave, 2003, side 246, på følgende måde:

"... At stille skadelidte, som om skaden ikke var indtrådt, implicerer en sammenligning mellem to hændelsesforløb: det hypotetiske begivenhedsforløb, dvs. det som (sandsynligvis) ville være indtrådt, hvis skaden ikke var sket, og det faktiske begivenhedsforløb..."

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

Mellem disse to størrelser eksisterer en difference, og det er groft sagt denne difference, der er skadelidtes tab – det beløb, han skal have erstattet.

Som det vil fremgå af det følgende, er differencemetoden ikke i et og alt et dækkende udtryk for de erstatninger, der tilkendes ved domstolene, men læren udtrykker et udgangspunkt og et hovedprincip for erstatningsberegningen...

Ved erstatningsberegningen kan det tab, som den erstatningsberettigede kunne have undgået ved at træffe rimelige foranstaltninger til begrænsning af skaden, ikke kræves erstattet af den erstatningsansvarlige. Se i den forbindelse eksempelvis **U 2002.562 H**, hvorfra følgende citat er hentet:

"... Ifølge skødet mellem SDC og Klippen var SDC som sælger berettiget til at kræve det deponerede beløb udbetalt mod at stille en nærmere angivet garanti for, at beløbet kunne tilbagebetales. Under hensyn til forløbet af handelen med De Suhrske Institutioner havde det været nærliggende for SDC at udnytte denne mulighed. Dette skete ikke, og SDC søgte heller ikke på anden måde at begrænse sit forventelige tab. Som følge heraf må SDC's erstatningskrav mod Bjarne Becher Jensen nedsættes væsentligt..."

Når tabsbegrænsningspligten finder anvendelse, sker der ved erstatningsopgørelsen reelt en form for fordeling af tabet før og efter det tidspunkt, hvor der kunne være foretaget tabsbegrænsning. Det indebærer, at den del af tabet, der vedrører perioden frem til dette tidspunkt, kan kræves erstattet, mens tabet for den efterfølgende periode ikke er erstatningsdækket. Derved adskiller opgørelsesmetoden sig fra de tilfælde, hvor der sker en tabsfordeling efter reglerne om egen skyld, idet fordelingen her sker efter graden af skyld.

Om selve opgørelsen af erstatningen skriver Bernhard Gomard følgende i Obligationsret 2. del, 3. udgave, 2003, side 40:

"... Opgørelsen af erstatningen for et kontraktbrud, som debitor er ansvarlig for, afhænger bl.a. af, om kontrakten faktisk bliver opfyldt, omend for sent eller i øvrigt på en ukontraktmæssig måde, om kontrakten fastholdes eller hæves, og om på hvilket tidspunkt – tidligt eller sent – parterne indretter sig efter, at kontrakten ikke bliver opfyldt..."

Om tidspunktet for opgørelsen siger Gomard samme sted, side 178:

"...I et bevægeligt (volatilt) marked spiller det en væsentlig rolle, hvilket tidspunkts markedspris der lægges til grund for erstatningsberegningen. En køber, der ikke har en særlig interesse i naturalopfyldelse, kan ikke kræve erstatning for tab, som skyldes (yderligere) prisstigning efter det tidspunkt, hvor det må have stået ham klart, at kontrakten ikke ville blive opfyldt frivilligt af debitor,... En sælger eller anden realdebitor, der ikke har udnyttet ydelsen ved selvhjælpssalg eller kontrahering til anden side kan ikke i et marked med fallende priser kræve erstatning for prisfald efter det tidspunkt, hvor det må stå ham klart, at realkreditors manglende evne eller vilje til at aftage realydelsen er definitiv, og at opfyldelse af kontrakten på et senere tidspunkt ikke vil komme på tale..."

Det følger altså heraf, at den erstatningsberettigede har en forpligtigelse til at disponere på det tidspunkt, hvor han bliver vidende om det forhold, der har påført eller vil påføre ham tab. Det følger ligeledes heraf, at der på det tidspunkt skal kunne konstateres et tab, for at der kan gøres noget gældende mod kontraktparten. Som eksempel herpå kan henvi-

ses til **U 1998.380 Ø**, som omhandlede et erstatningskrav i anledning af, at to pantebreve, som var overtaget af en tvangsauktionskøber, var inkonverterbare. I dommen hedder det blandet andet:

"... Multi Rep. ApS's erstatningskrav mod lrs. A er opgjort pr. 31. marts 1993. Da Multi Rep. ApS ikke har godtgjort, at selskabet på dette tidspunkt havde overvejelser om omprioritering, kan der ikke ved opgørelsen af selskabets eventuelle tab tages udgangspunkt heri. Ved bedømmelsen af, hvorvidt den manglende oplysning om inkonvertibiliteten har medført et tab for Multi rep. ApS, lægger landsretten til grund, at denne oplysning først kom til Multi Rep. ApS's kundskab hen på sommeren 1993, og at Multi Rep. ApS ikke omlagde de lån i ejendommen, der var konvertible, selv om det er dokumenteret, at det i hvert fald i februar 1994 var økonomisk fordelagtigt. Landsretten finder således, at det er forbundet med betydelig usikkerhed, hvorvidt og i givet fald hvornår Multi Rep. ApS ville have omlagt lånene i DLR, hvis de havde været konvertible... Herefter findes Multi Rep. ApS ikke at have dokumenteret at have lidt et tab..."

Med udgangspunkt i denne dom gennemgår Søren Holm Seerup i **U 1998B.501** en række foged- og erstatningsretlige spørgsmål, herunder hvorledes tabet skal opgøres, når lån overtaget på tvangsauktion viser sig at være inkonverterbare.

Se endvidere **U 2000.1721 H**, som ligeledes omhandlede et inkonverterbart lån, som låntageren havde overtaget i forbindelse med sit køb af en ejendom. Højesteret fandt i denne sag, at merudgiften som følge af den overkurs, låntageren havde måttet betale ved indfrielsen, ud fra et tabsbegrænsningssynspunkt ikke kunne ansættes til et højere beløb end, hvad der fulgte af Hypotekbankens overtagelseskurs den 15. juni 1995, da der ved gennemførelsen af loven om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån blev skabt en særlig adgang til at frigøre sig fra sådanne obligationslån.

Se tillige **U 1999.1640 V**, hvor kursen på tidspunktet for ikrafttrædelsen af lov om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån mv. ligeledes blev lagt til grund for opgørelsen af erstatningskravet, idet låntageren ikke forinden havde foretaget omprioritering. De omhandlede kurser blev ifølge dommen anvendt af "retstekniske grunde".

5.3

Ankenævnspraksis.

I det følgende er gennemgået en række kendelser fra Realkreditankenævnet – og et par enkelte kendelser fra Pengeinstitutankenævnet – som i praksis belyser virkningen af tabsbegrænsningspligten og princippet om egen skyld.

5.3.1 Sager om tabsbegrænsning.

Realkreditankenævnets **sag nr. 1994-03-040** omhandlede ekspeditionen af en låneomlægning, som dels var længe undervejs, dels i første omgang førte til et forkert lånetilbud i forhold til de ønsker, som låntageren havde fremsat. Låntagerens krav om erstatning for den lange ekspeditionstid og sagsbehandlingsfejlen førte til, at instituttet tilbød ham en kulan- ceerstatning på 5.000 kr. Låntageren gjorde ved Realkreditankenævnet gældende, at instituttet skulle dække det kurstab, han havde lidt ved ikke at kunne kurssikre i perioden fra den 31. januar til den 24. februar 1994. Heroverfor påstod instituttet principalt frifindelse, subsidært at udgangspunktet for en erstatningsberegning måtte være kursfastsættelse på et senere tidspunkt efter den 24. februar 1994. Nævnet fandt ikke, at ekspeditionstiden

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

for det første lånetilbud var urimelig lang, eller at det kunne bebrejdes instituttet, at det første møde først blev afholdt den 24. februar 1994. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet som følge af den af instituttet erkendte fejl og afvisning af indgåelse af fastkursaftale den 25. februar 1994, måtte bære risikoen for kursudviklingen frem til den 3. marts 1994, hvor instituttet indgik en fastkursaftale med klageren, og at instituttet i den aktuelle situation ikke blot kunne henvise klageren til lade sagen ekspedere igennem sit pengeinstitut. Mindretallet fandt, at klageren kunne have begrænset sit tab ved at foretage kurssikring gennem sit pengeinstitut som anvist.

Realkreditankenævnets **sag nr. 1994-05-062** omhandlede en låneomlægning, hvor der var ansøgt om tillægslån. Instituttet fremsendte den 10. februar 1994 låneomlægningstilbud, som ved en fejl ikke indeholdt tilbud om tillægslån. Låntagerne henvendte sig efterfølgende flere gange til realkreditinstituttet om det manglende tillægslån, og ved en telefonsamtale den 8. april blev det mellem parterne aftalt, at der ikke skulle afgives tilbud, idet låntagerne ønskede at klage til instituttets direktion. Der blev den 10. maj 1994 udfærdiget et nyt lånetilbud, og det tilbudte lån blev udbetalt den 23. juni 1994. Over for Nævnet nedlagde låntagerne påstand om, at instituttet skulle erstatte dem kurstabt fra medio februar frem til låneudbetalingen, mens instituttet principalt påstod frifindelse, subsidiært at instituttet ikke kunne gøres ansvarlig for det tab, der var opstået efter den 8. april 1994. Nævnet fandt det overvejende sandsynligt, at korrekt lånetilbud havde kunnet foreligge på et betydeligt tidligere tidspunkt end sket, hvis instituttet ikke havde begået fejl, men at det dog antagelig ville være fremkommet lidt senere end den 10. februar 1994, idet tillægslånet forudsatte en vurdering af låntagernes ejendom. Nævnet fandt, at den af instituttet erkendte forsinkelse var ansvarspådragende. Nævnet lagde til grund, at låntagerne kunne have fået korrekt lånetilbud den 8. april 1994, og fandt, at låntagerne på dette tidspunkt eller umiddelbart herefter burde have begrænset deres tab, hvorfor instituttet alene skulle yde dem erstatning frem til den 8. april 1994.

I Realkreditankenævnets **sag nr. 1994-08-086** blev der udarbejdet et lånetilbud vedrørende en låneomlægning i januar 1994, som ved en fejl ikke blev fremsendt til låntagerne. Den 20. maj 1994 rykkede låntagernes pengeinstitut for tilbud og pantebrev, og der blev samme dag udarbejdet et tilbud. Det nye lån blev den 29. september 1994 udbetalt i henhold til en kurskontrakt mellem låntagerne og pengeinstituttet. Låntagerne rejste herefter krav om, at realkreditinstituttet skulle stille dem, som om det nye lån var blevet udbetalt i overensstemmelse med lånetilbudet af 4. februar 1994. Låntagerne beregnede en årlig forøgelse af ydelserne på lånet til 24.457 kr., svarende til 538.274 kr. i lånets 22-årige løbetid. Nævnet fandt, at låntagerne ved en ansvarspådragende fejl hos realkreditinstituttet var blevet afskåret fra at omlægge deres lån på grundlag af lånetilbudet af 4. februar 1994. Nævnet fandt endvidere, at det havde påhvilet låntagerne eller deres pengeinstitut i rimelig tid at henvende sig til realkreditinstituttet for at søge afklaret, hvorfor kontakten mellem realkreditinstituttet og pengeinstituttet i januar 1994 ikke blev fulgt op af et lånetilbud, således at fejlen hos realkreditinstituttet var blevet opdaget, og lånesagen kunne være gennemført på et væsentligt tidligere tidspunkt end sket. Efter som det ikke var muligt for Nævnet præcist at tidsfæste tidspunktet for det tilfælde, at lånetilbudet af 4. februar 1994 var blevet fremsendt, eller lånetidspunktet for det tilfælde, at låntagerne eller deres pengeinstitut havde opfyldt den ovenfor angivne tabsbegrænsningspligt, pålagde Nævnet instituttet at erstatte låntagerne et skønsmæssigt fastsat tab på 50.000 kr.

I Realkreditankenævnets **sag nr. 1999-02-008** bad en ejendomsmægler på vegne af sælgeren af en ejendom instituttet om at afgive tilbud på et obligationslån. Instituttet fremsendte

den 5. september 1998 tilbud på kontantlån. Ejendomsmægleren bad et par dage efter instituttet om at fremsende et nyt lånetilbud, hvilket skete den 18. september. Lånetilbudet indeholdt oplysninger om muligheden for at indgå en fastkursaftale. Sælgeren indgik den 22. september 1998 en kurssikringsaftale med sit pengeinstitut vedrørende ejerskiftelånet. Låntagerens advokat rejste i september 1998 krav om, at ejendomsmægleren dækkede hans tab på 29.092 kr., idet kurssikringen var blevet forsinket som følge af, at ejendomsmægleren havde ansøgt om et forkert lån. Ejendomsmægleren meddelte advokaten, at han allerede første gang havde ansøgt om det korrekte tilbud, og at han havde videresendt det korrigerede tilbud hurtigst muligt. Låntagerens advokat rejste herefter kravet over for instituttet, der alene ville dække kurstabet i perioden 17. – 20. september 1998, svarende til godt 5.000 kr. Som sagen var oplyst, fandt Nævnet det ubetænkeligt at lægge til grund, at låntageren var indstillet på lade lånet kurssikre snarest muligt. Uanset at der i princippet var mulighed for at kurssikre hos instituttet søndag den 20. september 1998, fandt Nævnet, at låntageren under hensyn til vilkårene i købsaftalen og ud fra praktiske hensyn havde kurssikret, så snart det var muligt. Nævnet fandt derfor, at der ikke ud fra tabsbegrænsningssynspunkter var grundlag for at fritage instituttet for at betale erstatning også for låntagerens tab i perioden 20. – 22. september 1998. Nævnet fastsatte skønsmæssigt erstatningen til 22.600 kr.

I Realkreditankenævnets **sag nr. 202-01-005** skulle realkreditinstituttet i henhold til en tinglysningsaftale sørge for tinglysning og udbetaling af det nye lån, indfrielse af det indestående lån samt tilbagerykning af et efterstående lån. Instituttet anmodede den 6. november 2001 den efterstående panthaver om rykningstilsagn. Låntageren bad den 9. november 2001 instituttet om at udbetale det nye lån, hvilket instituttet afviste med henvisning til, at rykningstilsagnet fra den efterstående panthaver endnu ikke var modtaget. Den samme besked fik låntageren ved henvendelse til instituttet den 15. november 2001. Efter henvendelse til den private panthaver fik låntageren oplyst, at rykningstilsagnet var sendt med anbefalet post til instituttet den 7. november 2001. Lånet blev udbetalt den 20. november 2001 med kursfastsættelse den 16. november 2001. Nævnet fandt, at det måtte anses for en ansvarspådragende fejl, at instituttet ved klagerens henvendelse den 9. november 2001 i strid med det faktiske forhold oplyste, at rykningsaccepten ikke var modtaget. Nævnet lagde til grund, at låneudbetalingen ville være blevet igangsat i hvert fald den 12. november 2001 med kursfastsættelse den 13. november 2001, hvis den nævnte fejl ikke var blevet begået af instituttet. Nævnet tilpligtede derfor instituttet at yde låntageren en erstatning, der svarede til forskellen mellem udbetaling af det nye lån til kurs 99,92 pr. den 13. november 2001 og udbetalingskursen på 99,41 pr. den 16. november 2001 med fradraget af den sparede differencerente på det gamle lån i perioden fra den 15. – 20. november.

I Pengeinstitutankenævnets **kendelse nr. 16/1989**, som omhandlede en uberettiget omlægning af en obligationsbeholdning, fandt Pengeinstitutankenævnet, at kunden burde have opfyldt sin pligt til tabsbegrænsning ved at have gjort sit krav gældende hurtigere end sket. Kunden burde således inden for rimelig tid efter modtagelsen af meddelelsen om obligationsomlægningen have rettet henvendelse til pengeinstituttet herom, idet pengeinstituttet så på et tidligt tidspunkt ville have haft mulighed for afværge yderligere krav ved at reetablere den oprindelige obligationsbeholdning og erstatte kunden udgifterne ved omlægningen og reetableringen.

I Pengeinstitutankenævnets **sag nr. 653/1994**, som omhandlede en forsinket hjemtagelse af et realkreditlån, fastslog Pengeinstitutankenævnet, at der var begået en fejl fra pengeinstituttets side, og at instituttet derfor var ansvarligt for det tab, låntageren havde lidt ved,

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

at lånesagen var blevet forsinket. Pengeinstitutankenævnet fandt derimod ikke grundlag for at begrænse erstatningspligten på baggrund af, at låntageren i perioden havde haft mulighed for at foretage kurssikring, idet låntageren var berettiget til at gå ud fra, at ekspeditionen af omprioriteringssagen blev gennemført uden ekspeditionsfejl fra pengeinstituttets side.

5.3.2 Sager om egen skyld.

I Realkreditankenævnets **sag nr. 1994-11-123** fik låntageren ikke medhold i, at det var ansvarspådragende for instituttet, at en låneudbetaling var blevet forsinket. Dels havde låntageren anmodet om låneudbetaling på et tidspunkt, hvor udbetalingsfristen i henhold til lånetilbudet var udløbet, således at instituttet måtte foretage en rebehandling af lånesagen, dels indleverede låntageren først de til udbetalingen fornødne dokumenter umiddelbart før, låneudbetalingen blev gennemført.

Realkreditankenævnets **sag nr. 1995-06-042** omhandlede et inkonverterbart lån, som var blevet overtaget af en tvangsauktionskøber. Der var ikke i tvangsauktionssalgssopstillingen givet oplysning om, at lånet var inkonverterbart, og tvangsauktionskøber nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at instituttet skulle dække hans tab på 35.217 kr. ved indfrielsen af lånet. Ved behandlingen af sagen fandt *mindretallet*, at tvangsauktionskøberen havde haft en selvstændig, skærpet undersøgelsespligt vedrørende lånets indfrielsesvilkår, og at et eventuelt erstatningskrav derfor måtte være bortfaldet som følge af egen skyld hos tvangsauktionskøberen. *Flertallet* fandt derimod, at det havde været ansvarspådragende for instituttet ikke at oplyse om en så væsentlig lånebetingelse som inkonvertibilitet, og at der ikke var grundlag for at nedsætte kravet ud fra betragtninger om egen skyld eller tabsbegrænsningssynspunkter. Flertallet tilkendte derfor tvangsauktionskøberen en erstatning på 35.217 kr.

I Realkreditankenævnets **sag nr. 202-03-026** fandt Nævnet ikke at kunne imødekomme låntagerens påstand om en erstatning på 15.028 kr. som følge af en lang ekspeditionstid ved afgivelse af lånetilbud. Baggrunden herfor var, at det beroede på klagerens egne forhold, at den fornødne besigtigelse af ejendommen forud for afgivelsen af lånetilbudet først kunne finde sted på et sent tidspunkt.

I Realkreditankenævnets **sag nr. 20070107064** var der afgivet lånetilbud og udarbejdet tinglysningsaftale den 29. april 2007. Pantebrevet blev af instituttet ekspederet til tinglysning den 22. maj 2007 og modtaget retur fra tinglysning den 8. juni 2007. Låneudbetalingen blev herefter straks igangsat. I denne sag blev klagerens krav om erstatning for lang ekspeditionstid ikke imødekommet, allerede fordi realkreditinstituttet først den 22. maj 2007 havde modtaget lånedokumenterne fra klagerne.

5.4

Afslutning.

Grundsætningen om tabsbegrænsning har et rimeligt fast indhold, hvilket kan udledes af såvel teori som praksis.

Der vil altid ske en afkortning af erstatningen, såfremt pligten til tabsbegrænsning tilsidesættes. I praksis sker det efter et "fordelingsprincip", se bl.a. **U 2002.562 H**, som er citeret ovenfor. Tabet fordeles mellem parterne, således at den del af tabet, der er realiseret frem til det tidspunkt, hvor der kunne og burde være foretaget tabsbegræn-

sende foranstaltninger, påhviler skadevolder, mens den del af tabet, der ligger herefter påhviler skadelidte.

I sager, hvor ansvarsvurderingen er påvirket af egen skyld, sker der ligeledes en afkortning af erstatningen. Denne baseres på en fordeling af tabet ud fra graden af skyld hos hver af parterne.

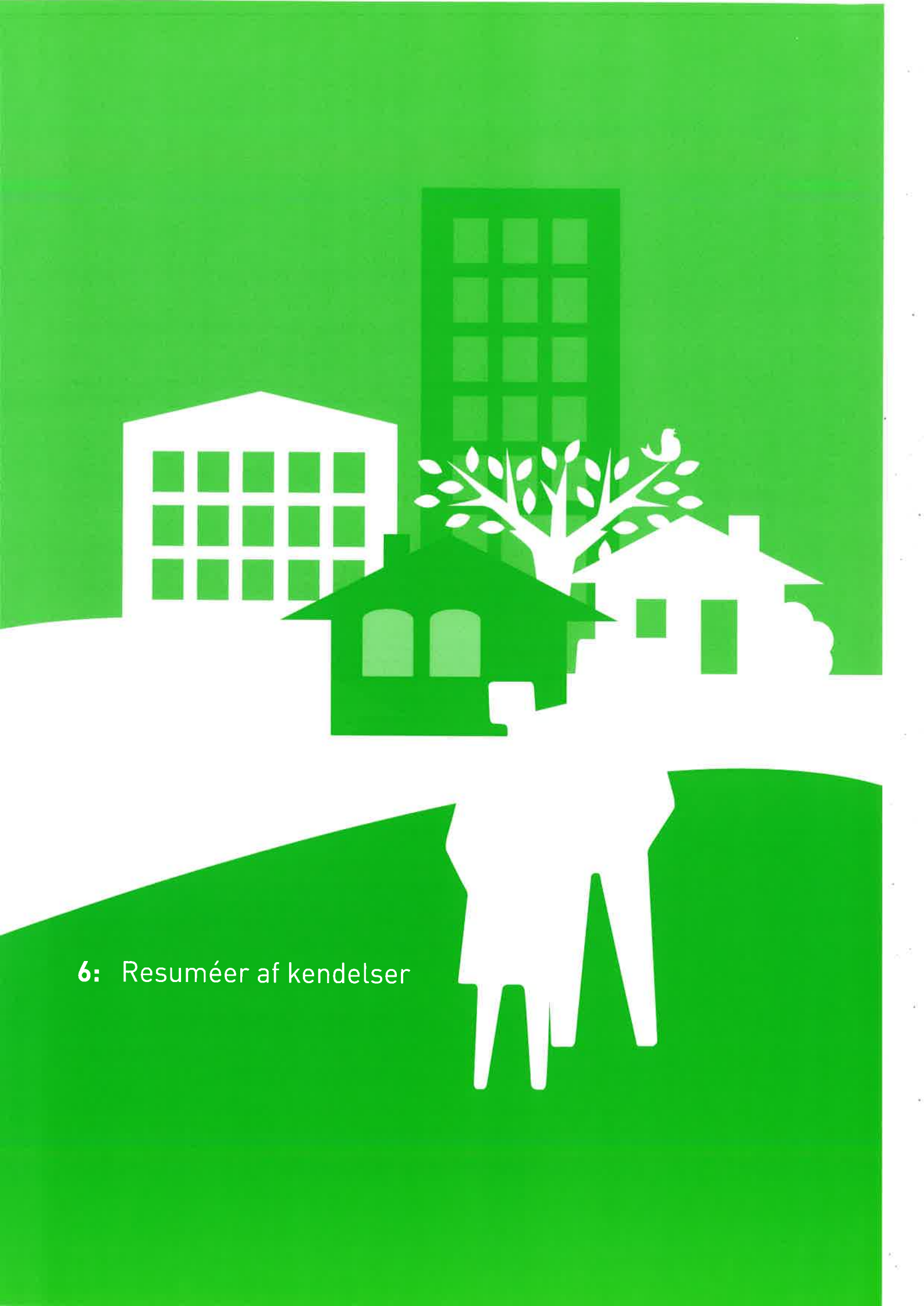
Der kan ikke rejses krav over for realkreditinstitutterne alene, fordi der er sket en fejl. Der skal være realiseret et tab. Se blandt andet **U 1998.380 Ø** og Realkreditankenævnets **sag nr. 2000-03-015**, som begge er citeret ovenfor.

Hvis kunden i øvrigt fravælger eksempelvis en låneomlægning, fordi kurserne har ændret sig så meget, at låneomlægningen ikke længere hænger sammen, kan der tilsvarende ikke rejses krav om erstatning for den konverteringsgevinst, som kunden er gået glip af. Der er i erstatningsretlig sammenhæng tale om det, som populært betegnes "skuffede forventninger". Se i den forbindelse **U 1995.545 Ø**.

Det er Nævnssekretariatets indtryk, at den gennemsnitlige låntager ikke har kendskab til pligten til at foretage tabsbegrænsning. Herunder at pligten indebærer, at det kan være nødvendigt at hjemtage eller kurssikre et lån - selv om låneoptagelsen/låneomlægningen ikke længere kan svare sig - for at undgå, at han eller hun selv kommer til at dække den del af et ellers erstatningsberettiget tab, som realiseres, hvis kurserne falder yderligere.

Det manglende, generelle kendskab til tabsbegrænsningspligten og dens virkninger er ikke mindst årsagen til, at nærværende notat er udarbejdet.

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld



6: Resumé af kendelser

6: Resuméer af kendelser

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2007.

Resuméerne er opført i resuménummerrækkefølge. For så vidt angår emnesøgning henvises til Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk.

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

20507030

Omprioritering.
Efterstående panthaver.
Tilbageykning. Fastkursaftale. Ophævelse.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. september 2007

Klageren havde i sin ejendom et 20-årigt obligationslån på oprindelig 1.722.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut samt et ejerpantebrev på 350.000 kr., som var håndpantset til klagerens pengeinstitut.

Den 14. april 2004 udarbejdede realkreditinstitutionen et lånetilbud til klageren vedrørende en provenuneutral omlægning af det indestående lån til et 30-årigt rentetilpasningslån på 1.614.000 kr. Ligeledes den 14. april 2004 udarbejdede realkreditinstitutionen en tinglysningsaftale, i henhold til hvilken realkreditinstitutionen skulle forestå låneomlægningen.

Klageren og dennes samlever underskrev samme dag tinglysningsaftalen, der delvist var udfyldt i hånden. I tinglysningsaftalen var der afkrydset for, at det nye lån skulle udbetales den 28. april til kurs 101,00 i henhold til fastkursaftale, samt at det indestående lån skulle indfries den 28. april til kurs 94,60. Endvidere fremgik det, at det indestående ejerpantebrev stort 350.000 kr. skulle rykke for det nye lån, og at realkreditinstitutionen var bemyndiget til at indhente rykningstilsagn, som var en betingelse for anmærkningsfrit tinglysning af pantebrevet, hvilket klagerne skrev under på at være blevet gjort bekendt med.

Realkreditinstitutionens produktblad om tinglysningsaftaler indeholder oplysning om, at en aftale om tinglysning blandt andet omfatter kontakt til efterstående panthavere, såfremt panthavernes accept af det nye lån er nødvendig.

Samme dag - den 14. april 2004 - indgik klageren de i tinglysningsaftalen nævnte fastkursaftaler. "Almindelige bestemmelser for Fastkursaftaler", som var vedhæftet bekræftelsen på fastkursaftalen på det nye lån, indeholdt blandt andet oplysning om, at fastkursaftalen var betinget af, at låntager senest 4 bankdage før den aftalte udbetalingsdato havde opfyldt de fastsatte udbetalingsvilkår, samt at realkreditinstitutionen i tilfælde af misligholdelse af en indgået fastkursaftale udarbejdede en beregning over tabet med bindende virkning for låntager.

Efter det oplyste afviste klagerens pengeinstitut at rykke for det nye lån.

Sammen med terminsydelsen for juni 2004 til realkreditinstitutionen blev klageren afkrævet et beløb på 18.989 kr. vedrørende "udtrædelse af fastkursaftale".

Klageren meddelte den 24. juni 2004 realkreditinstitutionen, at hun var af den opfattelse, at realkreditinstitutionen ikke var berettiget til at opkræve beløbet på 18.989 kr. hos hende, idet realkreditinstitutionen ikke havde klarlagt, hvorvidt der forelå rykningstilsagn fra efterstående panthavere inden iværksættelse af fastkursaftalerne.

Realkreditinstituttet fastholdt kravet mod klageren med den begrundelse, at klagerens pengeinstitut havde givet realkreditinstituttet et mundtligt rykningstilsagn, og at grunden til, at pengeinstituttet efterfølgende ikke ville vedstå sit rykningstilsagn, var, at pengeinstituttet senere var blevet gjort bekendt med, at der var indgivet en konkursbegæring mod klagerens samlever, hvilket klageren i øvrigt ikke havde oplyst realkreditinstituttet om.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale hende 18.989 kr. med tillæg af rente fra 30. juni 2004, indtil betaling sker, samt refundere alle omkostninger, der kunne henføres til inkasso af ydelsen for ophævelsen af fastkursaftalen. Realkreditinstituttet påstod principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

Nævnet fandt det forsvarligt at behandle sagen på det foreliggende skriftlige grundlag og tog derfor ikke realkreditinstituttets afvisningspåstand til følge.

Nævnet fandt det ikke bevist, at klagerens pengeinstitut havde forpligtet sig til at rykke for rentetilpasningslånet på 1.614.000 kr. Det havde efter Nævnets opfattelse påhvilet realkreditinstituttet som professionel långiver på realkreditområdet at sikre sig, at der forelå et bevissikret tilsagn om rykning fra pengeinstituttet, forinden der blev indgået en forpligtende fastkursaftale. De konkrete omstændigheder, der forelå i sagen, ændrede ikke ved denne vurdering. Det fulgte heraf, at realkreditinstituttet måtte bære risikoen for, at låneforretningen ikke havde kunnet gennemføres. Realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at tilbagebetale klageren beløbet på 18.989 kr.. Nævnet fandt ikke grundlag for at tilkende klageren yderligere beløb.

20511054

Betingelser for udbetaling, Transport.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 5. december 2007

I forbindelse med nogle ombygningsarbejder afgav realkreditinstituttet den 19. juli 2005 et tilbud til klageren på et 20-årigt, 4 pct. obligationslån på 545.000 kr. I lånetilbudet var et indestående 4 pct. obligationslån forudsat indfriet, og det forventede overskydende provenu var beregnet til 114.770 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at det kontante provenu af det nye lån ville blive tilbageholdt, indtil byggeriet var fuldført, og realkreditinstituttet havde bekræftet værdiansættelsen.

Realkreditinstituttet fremsendte ligeledes den 19. juli 2005 en aftale om prioritering og tinglysning til klageren, i henhold til hvilken realkreditinstituttet skulle forestå udbetalingen og tinglysningen af det nye lån samt indfrielsen af det gamle lån. Det fremgik af aftalen, at det nye lån var aftalt udbetalt hurtigst muligt. Klageren tiltrådte efter det oplyste aftalen.

Den tømrermester, som forestod ombygningsarbejderne, anmodede den 25. juli 2005 realkreditinstituttet om at notere en transport på 80.000 kr. i provenuet af det tilbudte lån. Klageren underskrev den 11. august 2005 afsnittet om fuldmagt og transport i realkreditinstituttets udbetalingsblanket. Det fremgik heraf, at der blev givet transport til tømrermeisteren i 80.000 kr. af låneprovenuet.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 11. august 2005, og det overskydende provenu blev indsat på klagerens tinglysningskonto hos realkreditinstituttet.

Klageren fremsendte den 16. september 2005 pr. telefax en oversigt til realkreditinstituttet over en lang række fejl og mangler ved ombygningsarbejderne.

6: Resuméer af kendelser

Realkreditinstituttet foretog den 18. oktober 2005 en besigtigelse af ejendommen. Af besigtigelsesrapporten fremgik det, at der manglede en smule finish, men at værdien var til stede, således at provenuet kunne frigives. Ligeledes den 18. oktober 2005 fremsendte realkreditinstituttet meddelelse til tømrermesteren om udbetaling af de 80.000 kr. i overensstemmelse med transporten, og til klageren om udbetaling af restprovenuet på 12.000 kr.

Klageren fremsendte efterfølgende en klage til realkreditinstituttet, hvori hun anførte, at realkreditinstituttet ikke havde været berettiget til at udbetale de 80.000 kr. til tømreren, idet der var fejl og mangler ved ombygningsarbejderne, og at realkreditinstituttet derfor var erstatningsansvarligt, hvilket realkreditinstituttet afviste.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at udbetalingen af de 80.000 kr. til tømreren var sket på et forkert grundlag, og at realkreditinstituttet derfor var erstatningsansvarligt. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til forbeholdet i lånetilbudet om tilbageholdelse af kontantprovenuet af det nye lån, indtil byggeriet var fuldført, og realkreditinstituttet havde bekræftet værdiansættelsen, og til transporten til tømrermesteren, som klageren havde tiltrådt, samt til realkreditinstituttets vurdering af, at udbetalingsbetingelserne den 18. oktober 2005 var opfyldt. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet ved udbetalingen af transportbeløbet på ansvarspådragende måde havde tilsidesat hensynet til klagerens interesser, og kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

20603012

Nedsparenskredit.
Rådgivning.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. marts 2007

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod et lån på 71.700 euro til det indklagede realkreditinstitut. Oprindelig indestod der endvidere som 2. og 3. prioritet to skadesløsbreve på henholdsvis 59.000 kr. og 200.000 kr. til kommunen.

Efter det oplyste kontaktede klageren i forsommeren 2004 realkreditinstituttet, idet klageren ønskede at anvende den opsparede friværdi i hendes ejendom.

Den 18. juni 2004 underskrev klageren en kreditaftale med det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut vedrørende en nedsparenskredit på 450.000 kr. Det fremgik af kreditaftalen, at renten var 4,75 pct. Endvidere var det anført, at rente- og provisionssatser samt gebyrer og andre kreditomkostninger var variable og kunne ændres af pengeinstituttet uden varsel. Til sikkerhed for engagementet underskrev klageren samme dag et ejerpantebrev på 450.000 kr., som ifølge sit indhold skulle have prioritet efter det indestående realkreditlån.

Klageren underskrev den 25. juni 2004 en tinglysningsaftale, ifølge hvilken realkreditinstituttet skulle forstå tinglysningen. Herudover fremgik det, at de to skadesløsbreve til kommunen med restgælde på henholdsvis 28.383 kr. samt 62.167 kr. var opsagt til kontant indfrielse pr. 10. juli 2004.

Den 1. marts 2006 fremsendte klageren et brev til realkreditinstituttet, hvori hun anførte, at kommunen havde meddelt hende, at hun ikke længere kunne få udbetalt boligydelse, da skadesløsbrevene var blevet indfriet. Endvidere anførte klageren, at realkreditinstituttet ikke havde gjort hende tilstrækkelig opmærksom på konsekvenserne ved oprettelsen

af nedsparingskreditten, herunder de forøgede renteudgifter, hvilke udgifter klageren ønskede at blive kompenseret for.

Realkreditinstituttet afviste den 2. marts 2006 at yde klageren en kompensation med henvisning til, at det af lånetilbudet fremgik, at det var en forudsætning for oprettelsen af nedsparingskreditten, at skadesløsbrevene blev indfriet, og at klageren ved sin underskrift på tinglysningsaftalen havde accepteret dette.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Den 18. august 2006 indgik klageren aftale om salg af hendes daværende ejendom til overtagelse den 2. oktober 2006. Salget skete til en kontantpris på 2.870.000 kr. De samlede omkostninger til ejendomsmægler udgjorde 85.375 kr. Klageren erhvervede med overtagesdag den 1. oktober 2006 en anden ejendom for en kontantpris på 1.970.000 kr.

Ved Ankenævnet nedlagde klageren påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde hende en kompensation, der modsvarede de omkostninger, der havde været forbundet med hendes ejendomshandler, idet disse var forårsaget af realkreditinstituttets mangelfulde rådgivning. Realkreditinstituttet påstod principalt afvisning samt henvisning til Pengeinstitutankenævnet, subsidiært frifindelse.

Nævnet anså sig for kompetent til at behandle sagen, idet klagen vedrørte realkreditinstituttets rådgivning ved klagerens henvendelse om muligheden for belåning af friværdien i ejendommen og realkreditinstituttets ekspedition af lånesagen.

Nævnet anså det for en ansvarspådragende rådgivningsfejl, at realkreditinstituttet havde undladt at gøre klageren opmærksom på, at kommunen under visse betingelser, jf. § 38 i lov om individuel boligstøtte, var forpligtet til at rykke for et nedsparingslån, der er et realkreditprodukt, og at de økonomiske betingelser for at yde klageren et nedsparingslån på 450.000 kr. med prioritet foran kommunens to skadesløsbreve var opfyldt. Nævnet lagde videre til grund, at klageren som følge af den mangelfulde rådgivning i stedet for et nedsparingslån stiftede den foran gengivne nedsparingskredit, der var et bankprodukt, og som kommunen ikke var forpligtet til at rykke for.

Nævnet fandt, at klageren havde lidt et tab som følge af realkreditinstituttets mangelfulde rådgivning. Det kunne efter Nævnets opfattelse ikke afvises, at klageren, der var pensionist med beskedne indtægter, havde skiftet bolig for blandt andet at undgå de forøgede renteudgifter, der var en følge af realkreditinstituttets mangelfulde rådgivning. Nævnet fandt ikke, at klageren var berettiget til en erstatning svarende til omkostningerne ved hendes ejendomshandler. Erstatningen måtte beregnes med udgangspunkt i nutidsværdien af de forøgede renteudgifter, der ville være påført klageren, såfremt hun var blevet boende på ejendommen.

Flertallet stemte for, at erstatningen skønsmæssigt skulle fastsættes til 22.500 kr. *Mindretallet* stemte for, at erstatningen skønsmæssigt skulle fastsættes til 12.500 kr. Afgørelsen blev herefter truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at yde klageren en erstatning på 22.500 kr.

6: Resuméer af kendelser

20606022

Rådgivning. Låneomlægnings-tidspunkt.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. marts 2007

Klageren ejer et fritidslandbrug, hvori der oprindelig indestod tre realkreditlån. Det ene lån havde en hovedstol på 250.000 DKK og var ydet af realkreditinstitut 1, det andet havde en hovedstol på 150.100 EUR og var ydet af det indklagede realkreditinstitut 2, mens det tredje lån havde en hovedstol på 107.500 EUR og var ydet af realkreditinstitut 3.

Lånet på 107.500 EUR var ydet som kortrentelån F1 og var udbetalt den 24. januar 2005 til kurs 101,457. Ifølge årsopgørelse af 6. januar 2006 havde lånet ultimo 2005 en restgæld på 784.736 DKK og en skattekurs på 100,03.

Efter det oplyste var der i januar 2006 dialog mellem klageren og realkreditinstitut 2 om ejendommens finansiering. Den 6. januar 2006 fremsendte realkreditinstitut 2 et lånetilbud til klageren på et 30-årigt kortrentelån F1 på 244.700 EUR. I lånetilbudet var lånet til realkreditinstitut 3 forudsat indfriet. Derudover fremgik det af lånetilbudet, at bidragssatsen var sat til 0,55 pct. frem til 31. marts 2009. Under lånetilbudets afsnit "Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån" var det angivet, at lånet til realkreditinstitut 3 havde særlige indfrielsesvilkår, og at klageren kunne kontakte realkreditinstituttet, hvis han ønskede flere oplysninger. Lånetilbudet indeholdt ingen oplysninger om de økonomiske konsekvenser ved låneomlægningen.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 6. februar 2006 ved salg af obligationer til kurs 100,83, mens lånet til realkreditinstitut 3 blev indfriet til en kurs, der ifølge indfrielseskvitteringen medførte et kurstab på 29.125 kr.

Efter henvendelse fra klageren fremsendte realkreditinstitut 2 den 5. april 2006 en redegørelse til klagerens revisor for kurstabet i forbindelse med låneomlægningen. I redegørelsen anførte realkreditinstitut 2, at kurstabet kunne opgøres til 9.009 kr., da lånet reelt var indfriet til en lavere kurs end oplyst af realkreditinstitut 3. Realkreditinstitut 2 tilbød samtidig at beregne det samlede beløb til omkostninger, som kunne fradrages i kursgevinsten.

Klagerens advokat anførte den 7. april 2006 i et brev til realkreditinstitut 2, at instituttet havde ydet hans klient en mangelfuld rådgivning i relation til indfrielsen af lånet hos realkreditinstitut 3 og derfor var erstatningsansvarlig for det kurstab på 29.126 kr., som var fremkommet ved indfrielsen, idet kurstabet kunne have været undgået, såfremt lånet var blevet opsagt og indfriet pr. 31. december 2006.

Den 10. maj 2006 afviste realkreditinstitut 2 i et brev til advokaten at være erstatningsansvarlig for kurstabet. Realkreditinstitut 2 anførte, at det på et møde med klageren den 5. januar 2006 blev oplyst, at der ville fremkomme et kurstab i forbindelse med indfrielsen af lånet hos realkreditinstitut 3, men at det ikke var muligt at sige noget om størrelsen af kurstabet. Der blev endvidere afholdt et nyt møde den 10. januar 2006, under hvilket realkreditinstitut 2 orienterede klageren om, at lånetilbudet var blevet forhøjet lidt, idet indfrielseskursen på lånet til realkreditinstitut 3 var ukendt. Dette havde klageren været indforstået med. Endvidere anførte realkreditinstitut 2, at kurstabet kun udgjorde 9.009 kr.

Klagerens advokat meddelte den 23. maj 2006 realkreditinstitut 2, at han var enig i, at kurstabet kun udgjorde 9.009 kr., men afviste, at der på noget tidspunkt forud for låneomlægningen havde været en drøftelse mellem parterne om et kurstab ved indfrielsen. Advokaten fastholdt derfor, at realkreditinstitut 2 var erstatningsansvarlig for kurstabet.

Realkreditinstitut 2 fastholdt den 12. juni 2006 over for advokaten, at klageren havde fået oplysning om, at der ville fremkomme et kurstab i forbindelse med indfrielsen af lånet hos realkreditinstitut 3. Realkreditinstitut 2 afviste at have begået erstatningspådragende fejl.

Klagerens advokat indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet, med påstand om at realkreditinstituttet skulle erstatte klagerens kurstab på 9.009 kr. ved indfrielsen af lånet til realkreditinstitut 3. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Over for Ankenævnet anførte realkreditinstitut 2 blandt andet, at klageren i perioden frem til næste refinansiering på de to lån til realkreditinstitut 2 årligt ville spare ca. 4.600 kr. som følge af låneomlægningen.

Flertallet udtalte, at der ikke efter oplysningerne i sagen var grundlag for at antage, at klageren ikke ville have kunnet opnå en bidragssats på 0,55 pct. på et tillægslån hos realkreditinstitut 2 på 1 mio. kr. og på det eksisterende lån hos realkreditinstitut 2. Den besparelse, som klageren opnåede ved at omlægge 3. prioritetslånet, udgjorde derfor efter flertallets opfattelse ca. 1.951 kr. årligt – og ikke 4.600 kr. som anført af realkreditinstituttet. Ved vurderingen af, om der var sket en forsvarlig rådgivning af klageren, måtte der derfor tages udgangspunkt i, om det kunne anses for sandsynliggjort, at klageren ville have valgt at omlægge 3. prioritetslånet den 6. februar 2006, hvis han havde fået oplysninger om et kurstab af en størrelsesorden som det realiserede.

Flertallet henviste til, at det af reglerne om god skik, jf. kapitel 3 i bekendtgørelse nr. 1261 af 8. december 2006, følger, at der ved rådgivningen af, om en låneomlægning kan svare sig, må være indhentet relevante oplysninger, og at disse indgår i rådgivningen.

Flertallet lagde til grund, at realkreditinstituttets lånetilbud ikke indeholdt nogen oplysninger om de økonomiske konsekvenser af låneomlægningen. Under overskriften "Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån" var det angivet, at klageren kunne kontakte realkreditinstituttet, hvis han ønskede flere oplysninger.

Det fremgik af sagen, at parterne havde holdt møde den 5. og den 10. januar 2006. Der var uenighed mellem parterne om, hvorvidt klageren fik oplyst, at han måtte forvente et kurstab som det realiserede, hvis han omlagde 3. prioritetslånet som sket den 6. februar 2006. Flertallet fandt det imidlertid ikke sandsynliggjort, at klageren for en årlig besparelse på ca. 1.951 kr., der alene var tilsikret i 3 år, ville have omlagt 3. prioritetslånet, hvis han havde fået oplysningen om, at det ville medføre et kurstab på ca. 9.000 kr. Flertallet fandt på denne baggrund, at klageren hverken skriftligt eller mundtligt havde fået en forsvarlig rådgivning om konsekvenserne af den skete omlægning af 3. prioritetslånet, og at realkreditinstituttet var erstatningsansvarligt for det tab, som klageren i den anledning havde lidt.

Det var ikke muligt for flertallet med sikkerhed at afgøre, hvilket låneforløb klageren ville have valgt, hvis han havde modtaget en forsvarlig rådgivning. Flertallet tog ved erstatningsberegningen udgangspunkt i forskellen mellem klagerens udgifter ved den skete omlægning den 6. februar 2006 og en omlægning til refinansieringstidspunktet den 31. december 2006. Det herved fremkomne beløb skulle imidlertid efter flertallets opfattelse reduceres under hensyn til, at beskatningsgrundlaget ved indfrielsen af kontantlånet i euro ville have været højere, hvis klageren havde ventet med at omlægge til december 2006. Flertallet

6: Resumé af kendelser

fandt videre, at realkreditinstituttet som følge af den mangelfulde rådgivning havde fortabt retten til at kræve fuldt vederlag for låneomlægningen. Flertallet fastsatte herefter skønsmæssigt det beløb, som flertallet stemte for, at klageren kunne kræve hos realkreditinstituttet, til 5.000 kr.

Mindretallet fandt det - efter parternes forklaring - uafklaret, om klageren havde fået den fornødne rådgivning i forbindelse med låneoptagelsen. Mindretallet fandt imidlertid, at det kurstab, der opstod i forbindelse med indfrielsen af 3. prioriteten, i det væsentlige blev modsvaret ved, at det nye lån tilsvarende blev effektueret til en kurs over 100. Når der samtidig blev henset til bidragsbesparelsen, fandt mindretallet ikke, at klageren var blevet påført noget tab. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev herefter truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at betale klageren 5.000 kr.

20607023

Fastkursaftale. Indgåelse.
Rådgivning. Ophævelse.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. januar 2007

Efter det oplyste indgik klagerne aftale om køb af en ejendom, som var under opførelse og endnu ikke matrikuleret. Overtagelsesdagen var aftalt til den 1. september 2006. Efterfølgende blev overtagelsesdagen udskudt til den 13. september 2006.

Den 1. juni 2006 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud samt et pantebrev til klagerne vedrørende et 30-årigt, 5 pct. obligationslån på 2.269.000 kr. Lånetilbudet var beregnet ud fra en tilbudskurs på 96,997 og indeholdt blandt andet information om muligheden for at fastlåse kursen.

Den 13. juni 2006 meddelte realkreditinstituttet pr. e-mail klagerne, at kursen på lånet var steget, og at klagerne havde mulighed for at kurssikre pr. 15. august 2006 til kurs 96,7610 eller pr. 31. august 2006 til kurs 96,617.

Den 21. juni 2006 bad klagerne pr. e-mail realkreditinstituttet om at oplyse, hvad det ville koste at kurssikre, herunder om prisen for kurssikringen udgjordes af forskellen mellem tilbudskursen og kurssikringskursen gange lånebeløbet. Realkreditinstituttet bekræftede 23. juni 2006 pr. e-mail af, at prisen for en kurssikring er forskellen mellem tilbudskursen og den kurs, der kan kurssikres til. Samme dag meddelte klagerne pr. e-mail realkreditinstituttet, at de gerne ville kurssikre, såfremt det kun kostede små 10.000 kr., men at det nok var smartest at kurssikre frem til 31. august 2006, idet overtagelsesdagen først var den 13. september 2006. Ligeledes samme dag anbefalede realkreditinstituttet pr. e-mail klagerne at kurssikre hurtigst muligt og anmodede klagerne om at bede ejendomsmægleren om at fremsende en underskrevet købsaftale. Herudover oplyste realkreditinstituttet, at kursen pr. 31. august 2006 ved kurssikring den 23. juni 2006 var faldet til 96,101.

Den 23. juni 2006 anmodede realkreditinstituttet pr. e-mail klagerne om at indsende kopi af endeligt tinglyst skøde og købsaftale samt oplysninger om størrelsen af det ønskede låneprovenu.

Den 26. juni 2006 meddelte klagerne pr. e-mail realkreditinstituttet, at de skulle have et provenu på 2.200.000 kr., og at de ønskede at hjemtage lånet med det samme i stedet for at kurssikre frem til indflytningen. Samme dag, kl. 11:47, fremsendte realkreditinstituttet en e-mail til klagerne, hvori instituttet oplyste, at der var udarbejdet et nyt lånetilbud til klagerne med en tilbudskurs på 96,787, som ville give et anslået provenu

på 2.208.998 kr. Samtidig oplyste instituttet, at klagerne kunne kurssikre til kurs 96,173 pr. 15. august 2006, og at dette ville koste klagerne 13.410 kr., således at provenuet i stedet udgjorde 2.195.588 kr.

I relation til den anførte afviklingsdag, den 15. august, for kursaftalen gjorde klageren samme dag, kl. 12:40, pr. e-mail realkreditinstituttet opmærksom på, at de ikke kendte den endelige tinglysningsdato, og spurgte, om dette ændrede noget ved lånetilbudet. Samme dag, kl. 12:47, sendte realkreditinstituttet et svar pr. e-mail til klagerne, hvori realkreditinstituttet anførte, at det nok var bedst at kurssikre til den 31. august 2006, hvilket kunne ske til kurs 96,031 svarende til en udgift på 17.577 kr. Realkreditinstituttet oplyste samtidig, at fastkursaftalen kunne forlænges, såfremt udbetalingsbetingelserne ikke var opfyldt pr. 31. august 2006.

Efter accept fra klagerne kurssikrede realkreditinstituttet samme dag lånet til kurs 96,011, og anmodede klagerne om at indsende købsaftalen hurtigst muligt. Ligeledes samme dag fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til klagerne på et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 2.325.00 kr. med en tilbudskurs på 96,787 til klagerne. Af lånetilbudets "Forudsætninger for udbetaling af lånet" fremgik det, at udbetalingen af lånet blandt andet var betinget af, at realkreditinstituttet modtog diverse myndighedsgodkendelser, endeligt tinglyst skøde uden anmærkninger, samt at realkreditinstituttets vurdering af ejendommen gav grundlag for det tilbudte lån. Endvidere fremsendte realkreditinstituttet en "Specifikation af fastkursaftale (strakshandel)" til klagerne, hvoraf det fremgik, at der var indgået en fastkursaftale til kurs 96,011 til gennemførelse den 31. august 2006, samt at lånet kun kunne udbetales, hvis lånetilbudets "Forudsætninger for udbetaling af lånet" var opfyldt senest den 24. august 2006.

Den 29. juni 2006 orienterede realkreditinstituttet pr. e-mail klagerne om, hvad det ville koste dem at ophæve fastkursaftalen. Samme dag fremsendte klagerne e-mails til realkreditinstituttet, hvori de afviste at have indgået en bindende fastkursaftale. Endvidere anførte klagerne, at de fortsat ønskede at optage lånet hos realkreditinstituttet, men at de ønskede at hjemtage lånet straks mod garanti, da de således ikke behøvede, at bekymre sig om datoen for matrikuleringen af ejendommen. Klagerne tilkendegav, at det var denne løsning, som de havde ønsket fra begyndelsen af, og at de ved at læse lånedokumenterne igennem havde konstateret, at de var dårligere stillet, end hvis de havde hjemtaget lånet straks.

Den 30. juni 2006 meddelte realkreditinstituttet klagerne, at fastkursaftalen kunne ophæves, hvilket ville koste 14.000 kr., som klagerne selv skulle betale. Samme dag meddelte klagerne pr. e-mail realkreditinstituttet, at de havde besluttet at indgive en klage til Realkreditankenævnet over mangelfuld rådgivning fra realkreditinstituttets side og med påstand om, at de ikke havde indgået en bindende fastkursaftale. Klagerne anførte samtidig, at de havde reageret så hurtigt, de kunne, da de opdagede, at tilbudets betingelser ikke levede op til forventningerne.

Realkreditinstituttet fremsendte den 5. juli 2006 en opgørelse til klageren vedrørende tabet ved ophævelse af fastkursaftalen. Opgørelsen udviste et tab på 13.857 kr., som realkreditinstituttet anmodede klagerne om at indbetale. Klagerne indbetalte herefter beløbet på 13.857 kr. til realkreditinstituttet med forhold for tilbagesøgning og indbragte samtidig sagen for Realkreditankenævnet.

Klagerne nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre misligholdelsesomkostninger gældende mod dem vedrørende fastkursaftalen, og at instituttet skulle tilbagebetale dem 13.857 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

6: Resuméer af kendelser

Nævnet henviste til, at kursaftalen vedrørte et lån, der skulle optages i forbindelse med klagerne køb af en ejendom, der på tidspunktet for låneansøgningen var under opførelse. Nævnet fastslog, at klagerne var uden indflydelse på opfyldelsen af udbetalingsbetingelserne, herunder færdiggørelsen af byggeprojektet og matrikuleringen af ejendommen i forlængelse heraf. Nævnet fandt det derfor ubetænkeligt at lægge til grund, at klagerne fra starten efterspurgte en finansiering, der bedst kunne tilgodeses ved et forhåndslån, der kunne udbetales, inden ejendommen var færdiggjort og vurderet af realkreditinstituttet.

Nævnet bemærkede, at udbetaling af et forhåndslån betinges af, at der stilles sikkerhed for byggearbejdets igangsætning, færdiggørelse og nedbringelse af lånet, hvis ejendommen efter færdiggørelsen ikke opfylder de værdimæssige forudsætninger for lånet. Sikkerhedsstillelse kan blandt andet ske i form af en garanti fra et pengeinstitut, for hvilken der betales provision. Forhåndslån forrentes og tilbagebetales fra udbetalings-tidspunktet. Ved optagelse af et forhåndslån sker der indirekte en kurssikring af lånet, idet udbetalingen af lånet fremrykkes til et tidspunkt, der ligger forud for byggearbejdets færdiggørelse.

Ved en sædvanlig fastkursaftale aftales ikke alene den kurs, lånet skal udbetales til, men også afviklingsdatoen (udbetalingsdagen). Udbetalingsbetingelserne skal være opfyldt 5 dage før afviklingsdatoen. Ved byggeprojekter vil der i almindelighed være knyttet en vis usikkerhed med hensyn til afslutningstidspunktet, og en fastkursaftale med fast afviklings-dato vil ikke sjældent kunne bringe låntageren i en misligholdelsessituation.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet i den konkrete lånesituation burde have rådgivet klagerne om mulighederne for at optage et forhåndslån og om risiciene ved en sædvanlig fastkursaftale. Nævnet fandt herefter, at den fastkursaftale, som realkreditinstituttet påberåbte sig, var blevet til som følge af realkreditinstituttets mangelfulde rådgivning af klagerne og derfor ikke kunne gøres gældende over for dem. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet tilpligtet at tilbagebetale klagerne 13.857 kr.

20607024

Tvangsauktion. Køb.
Opgørelse.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. januar 2007

Realkreditinstituttet havde ydet et 6 pct. obligationslån på oprindelig 866.000 kr. i den omhandlede ejendom.

Den 8. oktober 2004 blev der med realkreditinstituttet som rekvirent afholdt tvangsauktion over ejendommen. I henhold til tvangsauktionssalgssopstilling af 7. september 2004 var realkreditinstituttets fordring i kolonne 1 opgjort til 862.611 kr., hvoraf 48.800 kr. udgjordes af restancer m.v. i kolonne 3. Ifølge tvangsauktionssalgssopstillingen var størstebeløbet, der skulle betales ud over auktionsbudet, opgjort til 39.000 kr. Det fremgik ikke, at der skulle betales indfrielsesgebyrer ved indfrielse af realkreditinstituttets fordring.

Tvangsauktionssalgssopstillingen var forsynet med et tillæg, hvoraf det blandt andet fremgik, at auktionskøber ikke uden videre kunne påregne gældsovertagelse, men skulle ansøge herom, at auktionskøbers eventuelle indfrielse af lån til realkreditinstituttet skulle ske i overensstemmelse med instituttets almindelige indfrielsesvilkår, og at der vedrørende restancen til instituttet ville påløbe morarenter på 1,5 pct. hver den 11. i en måned af forfaldne ikke betalte beløb.

Klageren overtog på 2. auktion den 5. november 2004 ejendommen for et bud på 700.000 kr.

Realkreditinstituttets advokat fremsendte den 9. november 2004 en opgørelse til klageren over omkostningerne ved tvangsauktionen, som var opgjort til i alt 89.014 kr., inklusive restancerne på 48.800 kr.

I december 2004 fremsendte realkreditinstituttet terminsopkrævninger for henholdsvis november og december terminerne 2004. I opkrævningerne var der indeholdt morarenter.

Realkreditinstituttets advokat fremsendte den 7. december 2004 samtykkeerklæring til klagerens advokat. Af brevet fremgik det, at realkreditinstituttets advokat ikke kunne frigive garantien, idet denne skulle frigives ved fogedretten, når auktionsvilkårene til fulde var opfyldt. Realkreditinstituttets advokat bekræftede, at restancen på 48.800 kr. var indbetalt til ham, men at der i overensstemmelse med tvangsauktionssalgsopstillingen ville påløbe morarenter pr. den 11. i måneden med 1,5 pct. af forfaldne, ikke betalte beløb. Advokaten oplyste samtidig, at indfrielsesopgørelse forud for indfrielsen skulle bestilles hos realkreditinstituttet på sædvanlig vis.

Klagerens advokat fremsendte den 21. december 2004 pr. telefaks et brev til realkreditinstituttet, hvori han anførte, at hans klient i overensstemmelse med auktionsvilkårene havde betalt restancerne med 48.800 kr. den 5. december 2004. Advokaten henviste til, at realkreditinstituttet havde afvist gældsovertagelse til klageren, og bad realkreditinstituttet bekræfte, at hans klient havde opfyldt sine forpligtelser over for realkreditinstituttet, når der var indbetalt yderligere 651.200 kr. med tillæg af renter 6 pct. p.a. fra 5. november 2004, til betaling skete.

Realkreditinstituttet oplyste ved brev af samme dato klagerens advokat, at auktionskøber ikke havde søgt og ej heller fået bevilget gældsovertagelse. Endvidere oplyste realkreditinstituttet, at pantebrevet var blevet nedlyst til en ny hovedstol på 692.960 kr. i konsekvens af den delvise dækning på tvangsauktionen. Realkreditinstituttet bad samtidig klagerens advokat om at bestille en indfrielsesopgørelse, såfremt lånet skulle indfries.

Der var de følgende måneder en løbende dialog mellem parterne vedrørende størrelsen af det beløb, som klageren skulle indbetale til dækning af budsummen m.v.

Den 6. april 2005 afviste fogedretten at tage stilling til, hvor stort et beløb klageren kunne frigøre sig med, idet der efter fogedrettens opfattelse ikke forelå en auktionstvist, der relaterede sig til selve auktionen.

Den 13. maj 2005 udarbejdede realkreditinstituttet tilbud om henholdsvis obligationsindfrielse og pariindfrielse af de nedskrevne lån. Af begge indfrielsestilbud fremgik det, at der ud over restgælden på lånet skulle betales restancer for perioden december 2004 til maj 2005 med i alt 33.970 kr., morarenter med 789 kr., rykkergebyrer med 300 kr. samt indfrielsesgebyrer med 950 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 15. juni 2005 en bekræftelse til klageren på pariopsigelse af lånet pr. 1. oktober 2005. Indfrielsesbeløbet var opgjort til 631.889 kr., baseret på restgælden pr. 1. oktober 2005 på det nedskrevne lån. Indfrielsesbeløbet var tillagt et indfrielsesgebyr på 750 kr.

Klagerens pengeinstitut meddelte den 6. juli 2005 realkreditinstituttets advokat, at der samme dag var overført et beløb på 663.613 kr. til advokatens klientkonto til dækning af

6: Resumé af kendelser

indfrielsen af realkreditinstitutets fordring. Samtidig betingede pengeinstituttet sig, at klageren modtog anmærkningsfrit tinglyst auktionsskøde på ejendommen, samt at pengeinstituttet fik anmærkningsfrit tinglyst et ejerpantebrev på 700.000 kr. med 1. prioritetspant i ejendommen.

Realkreditinstitutets advokat bekræftede den 9. juli 2005 over for klagerens pengeinstitut modtagelsen af ovennævnte beløb, idet advokaten anførte, at beløbet efter hans opfattelse ikke var tilstrækkeligt til indfrielse af realkreditinstitutets fordring, og at realkreditinstitutets pantebrev ikke ville blive afløst, før fordringen var fuldt indbetalt. Klagerens advokat fastholdt den 12. juli 2005 over for realkreditinstitutets advokat, at de overførte beløb var tilstrækkeligt til opfyldelse af budet på auktionen og henviste til en vedlagt specificeret opgørelse af det senest indbetalte beløb på 663.613 kr.

Den 9. august 2005 meddelte realkreditinstituttet klagerens advokat, at klageren ifølge realkreditinstituttet beregninger manglede at indbetale 32.298 kr. Brevet var vedlagt et indfrielsestilbud vedrørende pariindfrielse, der viste, at det samlede indfrielsesbeløb, inklusive morarenter, restancer samt indfrielses- og rykkergebyrer var opgjort til 689.662 kr.

Den 25. august 2005 fremsendte klagerens advokat et yderligere beløb på 7.037 kr. til dækning af realkreditinstitutets fordring. En del af dette beløb blev af realkreditinstitutets anvendt til regulering af en for stor nedskrivning af lånets restgæld, som var foretaget i forbindelse med indbetalingen af de 663.613 kr.

Den 16. december 2005 behandlede fogedretten en af klageren indbragt sag med påstand om realkreditinstitutets udlevering af pantebrevet på oprindelig 866.000 kr. i kvitteret stand. Fogedretten afviste sagen med henvisning til, dels at kravet om kvittering af pantebrevet ikke var et besiddelseskrav, dels at tvisten mellem parterne ikke var egnet til påkendelse under en umiddelbar fogedforretning.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 19. december 2005 en opgørelse over restfordringen, der viste et restbeløb på 18.648 kr., inklusive morarenter samt rykker- og indfrielsesgebyrer.

Klagerens advokat indbragte ved stævning af 19. december 2005 sagen for retten med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale klageren 18.648 kr., idet klageren havde opfyldt sine forpligtelser som auktionsskøber gennem den betaling, der tidligere var sket med 700.000 kr. med tillæg af renter opgjort til 26.214 kr. Realkreditinstitutets advokat afgav den 19. januar 2006 svarskrift med påstand om frifindelse. Efter udveksling af yderligere processkrifter blev sagen - efter anmodning fra klagerens advokat og efter samtykke fra realkreditinstitutets advokat - den 5. juli 2006 af retten henvist til Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, dels at han var frigjort fra sit auktionsbud mod at betale budsummen på 700.000 kr. med tillæg af renter fra auktionsdagen, dels at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale ham et beløb på 1.420 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Vedrørende **opgørelse af fordringen** henviste Nævnet til bestemmelserne i tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A, b, hvoraf det fremgår, at "køberen bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end

lånets kontante pålydende". Efter Nævnets opfattelse fulgte det heraf, at realkreditinstituttet havde været berettiget til at kræve indfrielse på sædvanlige vilkår af den del af lånet, der nominelt var dækket af budet. Da kurserne på de obligationer, der var udstedt for lånet, tilsyneladende i hele perioden havde ligget væsentligt over 100, fandt Nævnet i øvrigt, at realkreditinstituttet gennem opsigelse af lånet til pariindfrielse havde sikret klageren den billigste indfrielsesmetode.

Flertallet udtalte i relation til **indfrielsesgebyrer**, at klageren ved sit bud på tvangsauktionen havde forpligtet sig til at indfri realkreditinstituttets hæftelse i overensstemmelse med de regler, der gælder for tvangsauktionen. Det fremgik ikke af tvangsauktionssalgsopstillingen, at der skulle betales indfrielsesgebyrer, og det måtte lægges til grund, at indfrielsesgebyrer heller ikke under auktionen var angivet under de beløb, der skulle betales ud over auktionsbudet. Flertallet fandt derfor, at realkreditinstituttet ikke havde været berettiget til at opkræve indfrielsesgebyrer hos klageren og stemte derfor for at pålægge realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren indfrielsesgebyrerne. *Mindretallet* henviste til, at lånet i overensstemmelse med vejledningen til tvangsauktionssalgsopstillingen var opført i kolonne 2 og 3, det vil sige med henblik på auktionsskøbers overtagelse af lånet til fortsat afvikling, og at auktionsskøberen efter auktionsvilkårenes punkt 6 A, a, overtager lånet. Mindretallet fandt derfor, at en efterfølgende indfrielse af lånet måtte finde sted i overensstemmelse med de for lånet gældende vilkår, herunder vilkår om betaling af indfrielsesgebyrer, og stemte derfor for, at realkreditinstituttet ikke skulle pålægges at tilbagebetale indfrielsesgebyrerne. Afgørelsen vedrørende indfrielsesgebyrer blev truffet efter stemmeflertallet.

Med hensyn til **terminsydelser** henviste *flertallet* til tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A, b, hvoraf det fremgår, at beløb, der ikke overtages af tvangsauktionsskøberen, skal betales inden 6 måneder efter auktionens slutning, og at pantegælden skal forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt pantgiver. Flertallet fandt, at denne bestemmelse indebar, at realkreditinstituttet i tilfælde af manglende gældsovertagelse ikke tillige var berettiget til at kræve morarente af beløb, der forfaldt i 6 måneders perioden. Derimod var realkreditinstituttet efter forløbet af de 6 måneder berettiget til at kræve morarente af indfrielsesbeløbet efter renteloven. Flertallet bemærkede i tilslutning hertil, at der ikke kunne kræves morarente af morarentebeløb. *Mindretallet* fandt, at formuleringen i tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A, b, hvorefter "Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt pantgiver", indebar, at realkreditinstituttet var berettiget til at kræve morarente af de beløb, der forfaldt i 6 måneders perioden. Mindretallet var dog enig med flertallet i, at der ikke kunne kræves morarente af morarentebeløb. Afgørelsen vedrørende terminsydelser blev truffet efter stemmeflertallet.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet som følge af 6 måneders betalingsfristen i tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A, b, ikke med rette kunne pålægge **rykkergebyrer** for de terminsydelser, som løbende var opkrævet i denne periode.

Nævnet fandt, at bestemmelsen i tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A, b, indebar, at realkreditinstituttet var berettiget til at kræve betaling af **bidrag**, idet sådanne burde behandles parallelt med lånerenten. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at bidraget for visse ældre kontantlån var en integreret del af lånerenten.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet for klagerens krav om, at indfrielsesbeløbet skulle beregnes på anden måde end sket. I relation til rente og omkostnin-

6: Resuméer af kendelser

20607026

Fastkursaftale.
Indgåelse, Annullation.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. marts 2007

ger blev realkreditinstituttet tilpligtet at reberegne disse, således at der ikke blev beregnet indfrielses- og rykkergebyrer, og således at der ikke blev krævet morarente af de terminsydelser, der forfaldt i de første 6 måneder efter tvangsauktionen. Endelig blev realkreditinstituttet tilpligtet at tilbagebetale klageren beløb, han havde betalt ud over, hvad reberegningen førte til.

I klagerens ejendom indestår 3 rentetilpasningslån på henholdsvis 1.537.000 kr., 226.000 kr. og 312.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte torsdag den 18. maj 2006 et lånetilbud med tilhørende dokumenter til klagerne vedrørende omlægning af de tre indestående lån. Af lånetilbudet, der omhandlede et variabelt forrentet obligationslån på 2.149.000 kr., fremgik det blandt andet, at 1. års månedlige ydelse efter skat ville stige med ca. 3.400 kr. Af fremsendelsesbrevet fremgik det, at der på det omhandlede lån var indgået en fastkursaftale, som var vedlagt lånetilbudet.

Af bekræftelsen på fastkursaftalen fremgik det på hvilke vilkår aftalen var indgået, og at klagerne straks skulle kontakte realkreditinstituttet ved uenighed om aftalens indhold. Det fremgik endvidere, at udbetalingsdokumenterne skulle være modtaget hos realkreditinstituttet senest den 29. maj 2006, og at manglende opfyldelse heraf betød, at aftalen ikke kunne gennemføres, og at klagerne skulle erstatte instituttets tab. Af realkreditinstituttets Långuide, som var vedlagt lånetilbudet, fremgik det tilsvarende, at klagerne straks skulle henvende sig til realkreditinstituttet, hvis den anførte terminkurs eller udbetalingsdato afveg fra det aftalte. Herudover fremgik det, at klagerne skulle betale misligholdelsesomkostninger, såfremt de ikke overholdt den indgåede aftale.

Efter det oplyste meddelte klagerne den 29. maj 2006 realkreditinstituttet, at de ikke ønskede at gennemføre låneomlægningen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 31. maj 2006 en opkrævning til klagerne på i alt 15.894 kr. i forbindelse med ophævelse af fastkursaftalen.

Den 15. juni 2006 bestred klagerne gennem deres advokat at have indgået en fastkursaftale og afviste i konsekvens heraf at være erstatningsansvarlige.

Realkreditinstituttet fastholdt den 27. juni 2006, at klagerne havde indgået en bindende fastkursaftale den 18. maj 2006, og at realkreditinstituttet havde handlet i tillid til den indgåede aftale med den virkning, at realkreditinstituttet havde lidt et tab på 15.894 kr. Herudover anførte realkreditinstituttet, at klagerne på trods af indholdet af bekræftelsen af fastkursaftalen først den 29. maj 2006 meddelte realkreditinstituttet, at klagerne ikke mente sig forpligtet af den mundtlige aftale.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre misligholdelsesomkostninger på 15.894 kr. gældende mod dem. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at tvisten drejede sig om, hvorvidt parterne telefonisk den 18. maj 2006 havde indgået en bindende fastkursaftale, som efterfølgende skriftligt var blevet bekræftet af realkreditinstituttet.

Nævnet bemærkede, at den uformelle fremgangsmåde ved indgåelse af sådanne aftaler generelt er til fordel for låntagerne, idet perioden med kursusikkerhed dermed minimeres. Samtidig stiller fremgangsmåden dog 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.

Flertallet udtalte, at der ved afgørelsen af, om en mundtlig aftale er indgået, må foretages en samlet vurdering af den enkelte sags konkrete omstændigheder. Det særlige behov for at indgå fastkursaftaler på realkreditområdet sammenholdt med en sådan aftales 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 bl.a. 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.

Flertallet henviste til, at realkreditinstituttet den 18. maj 2005 i forlængelse af telefonsamtalen fremsendte et lånetilbud til klagerne. Af fremsendelsesbrevet til lånetilbudet fremgik det tydeligt, at der var indgået en fastkursaftale på det omhandlede lån. Realkreditinstituttet fremsendte samtidig en fastkursaftale til klagerne, hvoraf det fremgik, at der var indgået fastkursaftale om udbetaling af lånet og på hvilke vilkår. I bekræftelsen af fastkursaftalen fremgik det bl.a., at klagerne straks skulle kontakte realkreditinstituttet ved uenighed om aftalens indhold. Af de almindelige betingelser for fastkursaftaler i realkreditinstituttets Långuide, som var vedlagt lånetilbudet, fremgik det, at klagerne straks skulle henvende sig til realkreditinstituttet, hvis den anførte terminskurs eller udbetalingsdatoen i bekræftelsen afveg fra det aftalte. Flertallet fandt, at det havde påhvilet klagerne ved modtagelsen af lånetilbudet og fastkursaftalen at reagere uden ugrundet ophold, såfremt de ville gøre gældende, at der ikke var indgået en fastkursaftale. Klagerne henvendte sig ikke til realkreditinstituttet, da de – antagelig fredag den 19. eller lørdag den 20. maj 2006 – modtog realkreditinstituttets bekræftelse af fastkursaftalen. Mandag den 29. maj 2006 meddelte klagerne realkreditinstituttet, at de ikke ønskede at gennemføre låneomlægningen, og først efter at have modtaget opkrævning af 31. maj 2006 på misligholdelsesomkostningerne bestred klagerne den 15. juni 2006 gennem deres advokat, at der var indgået en fastkursaftale. Flertallet fandt på denne baggrund, at der den 18. maj 2006 var indgået en fastkursaftale, som var bindende for klagerne, og stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet fandt, under hensyntagen til karakteren af den konkrete låneomlægning, som realkreditinstituttet afgav tilbud på, hvor der skulle omlægges fra rentetilpasningslån til et korterelevende variabelt forrentet obligationslån med ganske store ydelsesstigninger til følge, at der måtte stilles store krav til den rådgivning, som realkreditinstituttet ydede i relation til kurssikring og virkningerne heraf. Dette måtte især gælde, når det samtidig blev taget i betragtning, at aftalen angiveligt blev indgået på et tidspunkt, hvor klagerne ikke havde modtaget lånetilbudet. Efter mindretallets opfattelse havde realkreditinstituttet ikke godtgjort, at det på tilstrækkelig måde var tydeliggjort over for klagerne, at der blev indgået en bindende fastkursaftale, således at en manglende gennemførelse af låneomlægningen ville føre til en misligholdelsessituation med væsentlige omkostninger for klagerne til følge. Der var endvidere ikke noget i sagen, der tydede på, at klagerne skulle have fortrudt fastkursaftalen enten i spekulativt øjemed eller med det formål at optage lånet et andet sted. Klagerne anførte således, at de fravalgte låneomlægningen, fordi den var for dyr for dem. Mindretallet stemte derfor for at tage klagernes påstand til følge.

6: Resuméer af kendelser

20607027

Rådgivning om valg af låntype. Oplysning om rentevilkår og takster. Refinansieringstidspunkt.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 10. april 2007

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

Realkreditinstituttet afgav den 3. april 2003 tilbud til klageren vedrørende omlægning af 3 indestående lån til et 20-årigt rentetilpasningslån F3 på 1.555.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at tilpasningslån altid udløber en 31. december, og at den faktiske løbetid dermed aldrig vil være et helt antal år, samt at løbetiden afhænger af og først endeligt fastsættes på udbetalingstidspunktet. Der var i lånetilbudet henvist til en vedlagt fastkursaftale, som indeholdt oplysninger om, hvilke obligationer der skulle sælges for at fremskaffe det lånte beløb.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det, at realkreditinstituttet kunne beslutte at ændre refinansieringstidspunktet. Endvidere fremgik det, at lånet ville udløbe den 31. december i det år, der lå 19 år efter lånets udbetaling - dog den 31. december i det år, der lå 20 år efter lånets udbetaling, hvis lånet blev udbetalt i perioden 1. december til 31. december.

Klageren bekræftede den 3. april 2003 pr. e-mail indgåelsen af en fastkursaftale til kurs 101,83 samt et provenu på 120.000 kr. og en bidragssats eksklusive kernekunderabat på 0,45 pct.

Rentetilpasningslånet blev udbetalt den 10. april 2003 i overensstemmelse med fastkursaftalen. Af udbetalingsmeddelelsen fremgik det, at der alene var solgt obligationer til og med årgang 2006. Endvidere fremgik det, at første refinansiering ville ske pr. 31. december 2005. Endvidere indeholdt udbetalingsmeddelelsen en oversigt over afdragsforløbet, herunder med angivelse af tidspunktet for de enkelte refinansieringer.

Klageren fremsendte den 11. april 2003 en e-mail til medarbejder 1 hos realkreditinstituttet, hvori han udtrykte undren over, at det af udbetalingsmeddelelsen fremgik, at der ville ske refinansiering ultimo 2005, da refinansieringen ifølge lånetilbudet fra medarbejder 2 først skulle finde sted ultimo 2006. Klageren anmodede medarbejder 1 bekræfte, at sidstnævnte refinansieringstidspunkt var det korrekte.

Den 16. april 2003 udvekslede parterne en række e-mails vedrørende tidspunktet for den første refinansiering, som ifølge realkreditinstituttet var fastlagt til 31. december 2005, idet det løbende år altid beregnes som det første år. Klageren protesterede heroverfor, idet han henviste til, at han havde fået oplyst, at der først var refinansiering ultimo 2006, og at han havde fået et elektronisk tilbud herpå. Dette var baggrunden for, at han havde valg F3 frem for F5 lån. Klageren afviste at acceptere det ændrede refinansieringstidspunkt, som imidlertid blev fastholdt af realkreditinstituttet.

Efter det oplyste kontaktede klageren primo 2006 realkreditinstituttet, idet han ønskede en tillægsbelåning. Klageren fremsendte den 28. februar 2006 en e-mail til realkreditinstituttets medarbejder 3, hvori klageren anførte, at han var interesseret i 3 konstellationer, et 30-årigt, 5 pct. fastforrentet lån, et 20-årigt, 4 pct. fastforrentet lån eller et F3 rentetilpasningslån.

Ligeledes den 28. februar 2006 udarbejdede realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren på et 20-årigt variabelt forrentet obligationslån stort 1.068.000 kr. med renteloft på 4 pct.

Lånetilbudet var baseret på en samtidig indgået fastkursaftale. Af lånetilbudet fremgik det, at lånets rente på tilbudstidspunktet udgjorde 3,5197 pct., at renten ville blive reguleret med udgangspunkt i CIBOR rentegennemsnittet, som ville blive tillagt 0,8 procentpoint, at lånet havde et renteloft på 4,0 pct., at de årlige omkostninger i procent (ÅOP) udgjorde 4,8 pct., og at der heri var indregnet kurstab/kursgevinst, bidrag samt stiftelsesomkostninger, at bidragssatsen med kernekunderabat var 0,4460 pct., og at lånesagsgebyret udgjorde 3.000 kr. Lånetilbudet var vedlagt Standardiseret Europæisk Informationsblad, hvori der var givet tilsvarende oplysninger som i lånetilbudet om renteberegningen på lånet og bidragssatsen.

Den 28. februar 2006 fremsendte realkreditinstituttet endvidere en bekræftelse på den indgåede fastkursaftale, hvoraf det fremgik, at lånet var aftalt udbetalt den 7. marts 2006 til kurs 95,85. Fastkursaftalen indeholdt følgende renteoplysninger:

"...Den aftalte kurs svarer til en effektiv rente p.a. inkl. omkostninger før skat på 4,8%...

ÅOP er 4,8% (før skat)..."

Lånets rente indtil første rentefastsættelse er fastsat til 3,5197%, der med halvårslige renteberegninger og indregning af de anførte kreditomkostninger svarer til samlede årlige omkostninger i procent på 4,9499%..."

Den 6. marts 2006 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse til klageren på udbetaling af lånet. Af bekræftelsen fremgik det, at de samlede årlige omkostninger i procent udgjorde 4,9499 pct. Endvidere fremgik det, at lånet var etableret med kvartårlige terminer, samt at der var trukket et lånesagsgebyr på 3.000 kr.

Efter henvendelse fra klageren refunderede realkreditinstituttet ham 1.500 kr. af lånesagsgebyret på 3.000 kr.

Klageren fremsendte efterfølgende en e-mail til realkreditinstituttet, hvori han meddelte, at han var af den opfattelse, at sagsbehandlingen havde været ringe, og at han som kernekunde burde have fået en lavere bidragssats.

Den 25. juli 2006 fremsendte klageren endnu en e-mail til realkreditinstituttet, hvori klageren anførte, at det af lånetilbudet fremgik, at ÅOP'en var 4,8 pct., men at ÅOP'en ifølge udbetalingsmeddelelsen var 4,9499 pct., hvilket klageren ikke ville acceptere, at han blev opkrævet månedlige terminer trods aftale om kvartårlige terminer, hvilket han ville have rettet, at han ikke var blevet tilstrækkeligt informeret om, at realkreditinstituttet tillagde CIBOR rentegennemsnittet 0,8 pct., således at garantirenten reelt var på 4,8 pct. og ikke de lovede 4,0 pct., at bidragssatsen på lånet skulle nedsættes til 0,405 pct., som også var gældende på hans nuværende lån med samme belåningsgrad, og som han havde erfaret, at andre havde fået forhandlet bidragssatsen ned til, samt at han ønskede at blive kompenseret for det tab, han havde lidt på sit nuværende F3 rentetilpasningslån i forhold til et F1 lån, idet han ville have valgt et F1 lån i stedet for et F3 lån, såfremt realkreditinstituttet havde rådgivet han ordentligt omkring refinansieringstidspunktet. Endelig anførte klageren, at han ikke så anden udvej end at indgive en klage til Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarligt for klagerens kurstab på 44.322 kr. samt de

6: Resuméer af kendelser

manglende muligheder for fremtidige op- og nedkonverteringer, at realkreditinstituttet var ansvarligt for manglende eller mangelfulde oplysninger om rentetillæg, ÅOP og kernekunderabat, at terminskontoen skulle ophæves med tilbagevirkende kraft, at bidragssatsen skulle nedsættes til maksimalt 0,405 pct. efter kernekunderabat, og at realkreditinstituttet skulle kompensere ham for merrenten i perioden ved det optagne F3 lån i forhold til et F1 lån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Vedrørende det variabelt forrentede obligationslån med renteloft bemærkede Nævnet, at klageren i sin henvendelse til realkreditinstituttet den 28. februar 2006 tilkendegav, at han var "interesseret i 3 konstellationer" – nærmere angivet henholdsvis 20- og 30-årige fastforrentede lån samt rentetilpasningslån. En væsentlig del af kommunikation forud for låneoptagelsen var sket mundtligt, og der forelå ikke sikre oplysninger om indholdet af den forudgående rådgivning. Det tilbud, der fremkom den samme dag, vedrørte et garantilån.

Klageren havde efter Nævnets opfattelse i det modtagne materiale fået relevante og fyldestgørende oplysninger om garantilånets egenskaber. Klageren havde på grundlag heraf valgt det omhandlede lån, og Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet i den anledning som følge af urigtig eller manglende rådgivning havde pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren.

Klageren havde anført, at han ikke fik fortalt, at realkreditinstituttet tillagde 0,8 pct. til CIBOR rentegennemsnittet. Dette vilkår fremgik efter Nævnets opfattelse af de fremsendte dokumenter, herunder lånetilbudet. Nævnet fandt anledning til at bemærke, at garantirenten efter Nævnets opfattelse ikke kunne blive 4,8 pct. Ifølge oplysningerne i lånetilbudet "gælder et renteloft, idet lånets rente ikke kan overstige 4,0000 % p.a. Renteloftet betyder, at lånets rente ikke på noget tidspunkt i lånets løbetid kan overstige renteloftet..."

Det var Nævnets opfattelse, at der var udbetalt til en ÅOP på 4,8 pct. som tilbudt. ÅOP'en er ikke identisk med renteloftet, idet ÅOP'en udtrykker en effektiv rente, hvori der er indeholdt kurstab/kursgevinst, renter i lånets løbetid, bidrag i lånets løbetid og stiftelsesomkostninger. Procentsatsen på 4,9499 pct. i fastkursaftalen og udbetalingsmeddelelsen kunne efter Nævnets umiddelbare opfattelse også være korrekt, idet der heri kunne være indregnet virkningen af, at der rentetilskrives/renteberegnes oftere end årligt. Nævnet fandt det imidlertid uheldigt, at der for denne sats anvendtes samme betegnelse, nemlig ÅOP.

Lånet var etableret med kvartårige terminer som aftalt, og det var efter Nævnets opfattelse klagerens aftale om terminskonto i det koncernforbundne pengeinstitut, der havde ført til de månedlige træk. Hvis klageren – uanset at terminssikringen herved bortfaldt – ønskede terminskontoen ophævet, fandt Nævnet, at realkreditinstituttet måtte imødekomme hans ønske.

Nævnte fandt, at klageren forud for aftaleindgåelsen havde fået oplyst de bidragssatser, som ville blive krævet. De forhold, klageren anførte, kunne efter Nævnets opfattelse ikke begrunde et krav på en lavere bidragssats.

Nævnet fandt, at klageren havde opnået den 50 pct. rabat på lånesagsgebyret, som han havde gjort krav på. Der var ikke efter Nævnets opfattelse grundlag for at rejse kritik af størrelsen af realkreditinstituttets gebyr, som havde været oplyst på forhånd over for klageren.

Vedrørende rentetilpasningslånet fra 2003 fandt Nævnet det ikke godtgjort, at klageren forud for 3. april 2003 havde modtaget lånetilbud eller lånetilsagn, hvori der var tilsagt ham en refinansiering efter 3,5 år. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at den oversigt, som ifølge klageren var tilsendt til ham fra medarbejder 2, efter Nævnets opfattelse ikke havde karakter af et lånetilbud, men var en konsekvensberegning. Det kunne ifølge Nævnet have været angivet tydeligere i det til klageren fremsendte materiale, at den første refinansiering ville finde sted godt 2,5 år efter lånets udbetaling. Oplysningen kunne imidlertid udledes af en række forskellige oplysninger, som klageren havde haft til rådighed: Eksempelvis fremgik det af lånetilbudet, at tilpasningslån altid udløber en 31. december, og at den faktiske løbetid dermed aldrig vil være et helt antal år, samt at løbetiden afhænger af og først endeligt fastsættes på udbetalingstidspunktet, og af pantebrevet fremgik det, at lånet udløber den 31. december i det år, der ligger 19 år efter lånets udbetaling, og at lånet ved udbetaling i perioden 1. december til 31. december dog udløber den 31. december i det år, der ligger 20 år efter lånets udbetaling. Det kunne heraf udledes, at lånet ville løbe for længe, hvis ikke en refinansieringsperiode afkortes ved lånets begyndelse (eller afslutning).

En endnu mere tydelig indikation af første refinansieringstidspunkt måtte antages at have fremgået af fastkursaftalen, idet denne – som det er sædvanligt – måtte formodes at have indeholdt en oversigt over de obligationer, der blev indgået aftale om. Oversigten måtte antages at have været identisk med den oversigt, som var givet i udbetalingsmeddelelsen. Da der alene var obligationer til og med årgang 2006, ville der senest med udgangen af 2005 skulle ske refinansiering. Nævnet bemærkede i tilslutning hertil, at det af pantebrevet fremgik, at realkreditinstituttet kunne beslutte at ændre refinansieringstidspunktet.

Afslutningsvis bemærkede Nævnet, at klageren for den næste refinansieringsperiode som følge af kursudviklingen havde opnået et resultat, som var betydeligt bedre, end resultatet, der ville være en følge af en refinansiering på det af klageren ønskede tidspunkt.

Sammenfattende kunne Nævnet ikke give klageren medhold i nogen af de fremsatte klagepunkter med den tilføjelse, at Nævnet ved sin vurdering af klagepunkterne havde lagt til grund, at der i 2003 kun var afgivet det foran omtalte lånetilbud. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

20609028

Rådgiveransvar.
Lånetilbud. Ekspeditionstid.
Udbetalingsbetingelser.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. marts 2007

Efter det oplyste underskrev klagerne i efteråret 2004 en købsaftale vedrørende køb af en ejerlejlighed, som var under opførelse.

Klagerne fremsendte den 11. maj 2006 en e-mail til medarbejder 1 hos en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet. I e-mailen anførte klagerne, at de netop havde afleveret alle dokumenter, at de ønskede et lån på 2.150.000 kr., idet de så kunne nøjes med realkreditlånet, at deres mindste lånebehov var 2.093.000 kr., og at de skulle overtage ejerlejligheden den 1. juni 2006, hvorfor de havde behov for at få lånet respektive låneaftalen etableret inden da.

Blandt de dokumenter, som klagerne afleverede til medarbejder 1 hos ejendomsmægleren, var ifølge det oplyste blandt andet kopi af et betinget skøde, i henhold til hvilket klagerne skulle overtage ejerlejligheden for en kontantpris på 2.143.000 kr. Af den kontante købesum skulle 50.000 kr. deponeres ved aftalens underskrivelse, mens 2.093.000 kr. skulle deponeres senest pr. overtagelsesdagen. Ifølge skødekopien var skødet den 28. februar 2006 underskrevet af sælgeren, mens klagerens underskrifter ikke fremgik.

6: Resumé af kendelser

Af det betingede skøde fremgik det endvidere, at ejendommen endnu ikke var endelig opmålt, og at opdelingen i ejerlejligheder formentlig ikke ville være gennemført før tidligst 1. oktober 2006.

Medarbejder 1 hos ejendomsmægleren meddelte samme dag via e-mail klagerne, at han havde sendt papirerne videre til realkreditinstituttet. Han foreslog samtidig klagerne, at der blev afholdt et møde, når lånetilbuddet forelå, hvilket formentlig ville være inden for 4-5 dage. Der blev herefter aftalt et møde mellem klagerne og medarbejder 1 hos ejendomsmægleren den 19. maj 2006.

Den 19. maj 2006 meddelte medarbejder 1 hos ejendomsmægleren via e-mail klagerne, at han forsat ikke havde modtaget et lånetilbud fra realkreditinstituttet, og at mødet derfor måtte udskydes.

Klagerne fremsendte den 26. maj 2006 en e-mail medarbejder 1 hos ejendomsmægleren, hvori de bekræftede en telefonisk aftale med medarbejder 1 om, at de skulle modtage lånetilbud sidst på ugen, at det var rene formalia, at der ikke var noget, som var uklart, og at der ville være tid nok til at overføre pengene til sælgeren uden meromkostninger for dem.

Den 26. maj 2006 meddelte medarbejder 1 hos ejendomsmægleren via e-mail klagerne, at han endnu ikke havde modtaget et lånetilbud, men at han havde rykket realkreditinstituttet for dette. Medarbejder 1 oplyste samtidig, at han i systemet kunne se, at klagerne var godkendt til lån, og at det, der tilsyneladende udestod, var en gennemgang af de forhold, der var omkring forurening af grunden. Medarbejder 1 bekræftede endvidere, at der ved deponering hos ejendomsmægleren ikke ville være udgifter for klagerne – bortset fra en mindre renteudgift.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 29. maj 2006 et lånetilbud til klagerne på et 25-årigt 5 pct. obligationslån på 2.259.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at det var en betingelse for udbetaling af lånet, at klagerne havde skrevet under på købsaftalen før den 10. november 2005.

Medarbejder 1 hos ejendomsmægleren meddelte samme dag via e-mail klagerne, at han nu havde modtaget lånetilbudet. Medarbejder 1 gjorde særligt opmærksom på, at realkreditinstituttet havde forudsat, at instituttet modtog kopi af købsaftalen med klagernes underskrifter, da den, som realkreditinstituttet var i besiddelse af, kun var underskrevet af sælgeren.

Efter forudgående e-mail dialog bekræftede medarbejder 1 hos ejendomsmægleren den 30. maj 2006 et møde senere samme dag med klagerne, som han anmodede om at medbringe underskriftesiden på købsaftalen til mødet, da denne var en betingelse for udbetaling af lånet.

Samme dag fremsendte medarbejder 1 hos ejendomsmægleren en e-mail til realkreditinstituttet, hvori han anførte, at klagerne havde oplyst, at de havde underskrevet købsaftalen tilbage i efteråret 2004, men at sælgeren i forbindelse med sin accept havde forhøjet salgsprisen med 100.000 kr., hvilket betød, at klagerne principielt først havde underskrevet en endelig bindende købsaftale i februar 2006. Medarbejder 1 hos ejendomsmægleren forespurgte realkreditinstituttet, om dette kunne give nogle problemer med 6 måneders reglen.

Klagerne rettede den 31. maj 2006 henvendelse til realkreditinstituttet og meddelte, at de af medarbejder 1 hos ejendomsmægleren havde fået oplyst, at de alligevel ikke ville kunne låne 100 pct. af købesummen, idet købsaftalen ikke var skrevet under før november 2005. Dette på trods af, at de flere gange før havde fået helt andre informationer. Klagerne anførte endvidere, at de fra begyndelse havde oplyst realkreditinstituttet om, at købsaftalen først var underskrevet i februar 2006, og at de nu på grund af realkreditinstituttets dårlige rådgivning ikke kunne nå at hente realkreditlånet hjem inden overtagelsesdagen, og at de derfor ville få nogle ekstra udgifter, som de ønskede at blive kompenseret for.

Realkreditinstituttet afviste den 7. juni 2006 at afholde klagerens eventuelle ekstraomkostninger ved en alternativ finansiering. Realkreditinstituttet anførte i deres svar på klagerens henvendelse, at medarbejder 1 hos ejendomsmægleren havde fået oplyst, at købsaftalen var underskrevet af klagerne i efteråret 2004, hvorfor medarbejder 1 i sin rådgivning om fuld belåning gik ud fra, at belåningen ikke var omfattet af 6 måneders reglen i værdiansættelsesbekendtgørelsen, som tilsiger, at belåningsværdien ikke kan overstige den konstaterede handelspris, medmindre købsaftalen er indgået mere end 6 måneder før tilbudstidspunktet. Realkreditinstituttet anførte endvidere, at medarbejder 1 hos ejendomsmægleren beklagede, at han ikke opfattede, at den endelige købsaftale var af en senere dato eller spurgte direkte ind til, hvornår købsaftalen var underskrevet af alle parter.

Klagerne var ikke tilfredse med realkreditinstituttets svar og fremsendte den 20. juni 2006 et nyt brev til realkreditinstituttet, hvori de fastholdt, at de havde informeret om, at købsaftalen først var underskrevet i februar 2006. Klagerne anførte, at de allerede i begyndelsen af maj spurgte realkreditinstituttet, om instituttet var i stand til at yde et lån til markedsværdien på trods af det forhold, at købsprisen var fra 2004, men at købsaftalen var fra 2006. Endelig fastholdt klagerne deres krav om, at realkreditinstituttet skulle erstatte dem deres ekstraomkostninger.

Realkreditinstituttet meddelte den 23. juni 2006 klagerne, at realkreditinstituttet ikke ud fra de oplysninger, der var i sagen, kunne anerkende at have rådgivet klagerne forkert. Realkreditinstituttet var derfor ikke indstillet på at tilbyde nogen kompensation for klagerens forhøjede udgifter.

Klagerens pengeinstitut fremsendte den 10. juli 2006 en e-mail til klagerne, hvori pengeinstitutet havde beregnet klagerens ekstrarenteudgift til 4.200 kr.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte dem den ekstraudgift på 4.200 kr., som de havde haft som følge af realkreditinstituttets mangelfulde rådgivning. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke, at ekspeditionstiden i sig selv kunne anses for ansvarspådragende for realkreditinstituttet.

Flertallet fandt det ikke bevist, at medarbejderen i ejendomsmæglerfirmaet før den 30. maj 2006, jf. dennes e-mail af samme dato til realkreditinstituttet, havde vidst, at der først var indgået en bindende købsaftale i februar 2006. Flertallet fandt heller ikke, at medarbejderen burde have vidst dette – heller ikke efter formentlig den 12. maj 2006 at have modtaget skøde kopi underskrevet den 28. februar 2006 – eller at medarbejderen i den konkrete situation nærmere burde have undersøgt, hvornår købsaftalen var indgået. Flertallet bemær-

6: Resuméer af kendelser

kede i den forbindelse, at det ikke er usædvanligt, at en købsaftale indgås måneder før udstedelse af skøde. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet fandt under hensyntagen til klagerens behov for at få etableret en finansiering inden overtagelsesdagen, at det på et tidligere tidspunkt burde have været afklaret, hvorvidt der var indgået en aftale, der lå mindst 6 måneder forud for belåningstidspunktet, således at der – som det skete – kunne have været afgivet tilbud på belåning af ejerlejlighedens markedsværdi, jf. reglerne i værdiansættelsesbekendtgørelsens § 4. Mindretallet stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge.

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

20611032

Variabelt forrentet obligationslån med renteloft. Rabat på bidrag.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 10. juli 2007

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 3. oktober 2005 et lånetilbud til klageren vedrørende et variabelt forrentet obligationslån på 1.008.000 kr. med renteloft på 5 pct. Lånet forudsatte indfrielse af et realkreditlån til et andet institut samt et privat pantebrev. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at bidragssatsen var 0,5063 pct. årligt. Af Standardiseret Europæisk Informationsblad, som var en del af lånetilbudet, fremgik det, at bidragets størrelse og beregningsmetode kunne ændre sig igennem lånets løbetid. I det for lånet udstedte pantebrev fremgik det tillige, at bidragssatsen var 0,5063 pct. årligt, samt at realkreditinstituttet kunne ændre bidragssatsen.

Realkreditinstituttets LånGuide fra 1. juni 2005, som var vedlagt lånetilbudet, indeholdt en bestemmelse om, at bidragssatsen i eksisterende låneforhold af forretningsmæssige eller markedsmæssige grunde kunne ændres af realkreditinstituttet, medmindre andet udtrykkeligt var aftalt.

I realkreditinstituttets prisoversigt pr. 1. juni 2005, som er en del af LånGuiden, fremgik det, at bidragssatsen for lån var 0,5063 pct. p.a., men at der for Garantilån skulle betales et bidrag, som var 0,1 procentpoint højere end for andre lån. Det fremgik endvidere, at der for tilbud afgivet inden den 1. november 2005 blev ydet en rabat på 0,1 procentpoint på Garantilån i hele lånets løbetid.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 21. oktober 2005.

Klageren rettede den 28. juni 2006 henvendelse til realkreditinstituttet, idet han var af den opfattelse, at han ikke havde fået den lovede rabat på 0,1 procentpoint på bidragssatsen, eftersom bidragssatsen på nye Garantilån fortsat var den samme som ved lanceringen af disse.

Realkreditinstituttet meddelte den 4. juli 2006 klageren, at han havde fået den lovede rabat, idet bidragssatsen for Garantilån uden rabat ifølge realkreditinstituttets prisoversigt ville have været 0,1 procentpoint højere end for andre låntyper, hvilket betød, at klagerens Garantilån uden rabat ville have været 0,6053 pct. p.a.

Klageren fremsendte den 10. juli 2006 et nyt brev til realkreditinstituttet, hvori klageren fastholdt, at han ikke havde fået den lovede rabat på bidragssatsen. Klageren anførte, at den rabat, som realkreditinstituttet mente at have ydet ham, var en fiktiv rabat, eftersom bidragssatsen på Garantilån på intet tidspunkt hverken før eller efter den 1. november

2005 havde udgjort mere end 0,5063 pct. p.a. Klageren henviste til, at dette var i strid med markedsføringsloven. Klageren anmodede realkreditinstituttet om at yde en reel rabat med udgangspunkt i den hidtil anvendte bidragssats på 0,5063 pct. p.a.

Realkreditinstituttet fremsendte den 5. august 2006 en redegørelse til klageren, hvori realkreditinstituttet anførte, at realkreditinstituttet i forbindelse med introduktionen af Garantilån ønskede at fremme afsætningen med en introduktionsrabat på 0,1 procentpoint frem til 1. november 2005, at realkreditinstituttet på grund af forretningsmæssige forhold besluttede permanent at nedsætte bidragssatsen på Garantilån efter den 1. november 2005, at introduktionsrabatten på 0,1 procentpoint var en reel rabat ydet ud fra den af realkreditinstituttet fastsatte sats for Garantilån, at der ikke fandtes en førpris, da der var tale om et helt nyt produkt, at realkreditinstituttet ikke havde handlet i strid med markedsføringsloven, samt at klageren under alle omstændigheder ikke havde lidt et tab, idet klageren betalte den bidragssats, som han var stillet i udsigt.

Efter forespørgsel fra klageren oplyste realkreditinstituttet den 11. september 2006, at realkreditinstituttet begyndte at udstede Garantilån fra den 8. december 2004 med en normal bidragssats på 0,6053 pct. p.a., men at Garantilånet blev introduceret med en rabat på 0,1 procentpoint.

Klageren fastholdt den 26. september 2006, at han ikke havde fået den lovede rabat, idet bidragssatsen for Garantilån på intet tidspunkt havde været fastsat til mere end 0,5063 pct. p.a. svarende til bidragssatsen på realkreditinstituttets øvrige låntyper. Klageren fastholdt derfor, at bidragssatsen for Garantilån optaget inden den 1. november 2005 skulle være 0,4063 pct. p.a. Endelig fastholdt klageren, at der var tale om en vildledende, fiktiv rabat.

Den 2. oktober 2006 indbragte klageren sagen for Forbrugerombudsmanden, som den 8. november 2006 henviste klageren til at indbringe sagen for Realkreditankenævnet, hvilket herefter skete.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en rabat på 0,1 pct. i forhold til den for variabel forrentede obligationslån med renteloft til enhver tid gældende sats, og at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale ham beløb, som han havde betalt herudover. Klageren nedlagde endvidere påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at ændre bidragssatsen for hans lån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at det af vedtægterne for Realkreditankenævnet følger, at Nævnet kun kan behandle formueretlige tvister mellem en låntager og et realkreditinstitut. Det faldt således uden for Nævnets afgørelseskompetence at tage stilling til, om realkreditinstituttet ved sin markedsføring af garantilånene havde tilsidesat markedsføringsloven eller 2006-bekendtgørelsens regler om god skik.

Det var ubestridt, at der fra introduktionen af realkreditinstituttets garantilån ikke var udbetalt lån med en bidragssats på 0,6063 pct. p.a., men at denne løbende havde været på 0,5063 pct. p.a. svarende til bidragssatsen på andre lån. Der var enighed mellem parterne om, at realkreditinstituttets LånGuide af 1. juni 2005 og prisoversigt af 1. juni 2005 indgik som integreret bestanddel af parternes aftale.

6: Resumé af kendelser

I LånGuiden af 1. juni 2005 var det blandt andet anført, at bidragssatsen i eksisterende låneforhold af forretningsmæssige eller markeds-mæssige grunde kunne ændres af realkreditinstituttet, medmindre andet udtrykkeligt var aftalt.

I prisoversigten af 1. juni 2005 fremgik det, at bidragssatsen for lån i låneintervallet 0-80 pct. var 0,5063 pct. p.a., og at der for Garantilån skulle betales et bidrag, som var 0,1 procentpoint højere end for andre lån, samt at der for tilbud på Garantilån afgivet inden den 1. november 2005 blev ydet en rabat på 0,1 gældende i hele lånets løbetid.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet som følge af det nævnte forbehold i LånGuiden ikke var afskåret fra - af de der nævnte grunde - at ændre sine bidragssatser i et låneforløb, herunder at ændre bidragssatsen for Garantilån i takt med øvrige bidragssatser.

2 medlemmer (forbrugerrepræsentanterne) fandt, at en naturlig forståelse af formuleringen i prisbladet måtte være, at bidragssatsen for kunder, der havde opnået rabat på bidraget på deres Garantilån i hele dets løbetid, altid ville være 0,1 pct. point lavere end bidragssatsen for kunder, der havde fået Garantilån uden rabat.

2 andre medlemmer (realkreditrepræsentanterne) fandt, at klageren havde fået det ved låneoptagelsen aftalte bidrag på 0,5063 pct. svarende til en rabat på 0,1 procentpoint i hele lånets løbetid i forhold til realkreditinstituttets forventede standardsats, som i øvrigt svarede til øvrige institutters satser. At realkreditinstituttet efterfølgende på grund af konkurrencesituationen reducerede sine bidragssatser på nye lån, gav ifølge disse 2 medlemmer ikke klageren ret til at få nedsat det aftalte bidrag. De to medlemmer stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

1 medlem (formanden) fandt ikke efter sammenhængen mellem de refererede bestemmelser i prisoversigten, at realkreditinstituttets tilsagn om bidragssatsen for Garantilån kunne forstås således, at realkreditinstituttet havde forpligtet sig til på aftaletidspunktet alene at opkræve en bidragssats på 0,4063 pct. p.a. hos klageren. Formanden fandt heller ikke, at de gængsne bestemmelser efter sammenhængen kunne forstås således, at klageren havde krav på en rabat på 0,1 pct. point af bidragssatsen i forhold til senere tilkomne låntagere, jf. prisoversigt 1. juni 2006, der - uanset at de ikke i prisbladet havde fået tilsagn om rabat - alligevel kun betalte en bidragssats på 0,5063 pct. p.a. Formanden fandt imidlertid, at realkreditinstituttets prisoversigt var bygget op på en sådan måde - med angivelse af en almindeligt gældende bidragssats på 0,5063 pct. p.a.; 0,1 pct. point højere for Garantilån; rabat på 0,1 pct. point for Garantilån tilbudt inden 1. november 2005 - at realkreditinstituttet herved havde givet klageren et tilsagn om ikke at opkræve en højere bidragssats for klagerens Garantilån end den til enhver tid gældende generelle bidragssats for andre lån.

Med henblik på at opnå flertal for det for klageren næstbedste resultat tilsluttede de to forbrugerrepræsentanter sig formandens resultat. Afgørelsen blev herefter truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at der ikke på det omhandlede Garantilån, der var ydet klageren, kunne opkræves en højere bidragssats end den til enhver tid gældende generelle bidragssats for andre lån.

20070103025

Ekspeditionstid.

Låneudbetaling.

Vederlagsfortabelse.

Kendelse afsagt af

Realkreditankenævnet

den 10. juli 2007

Klageren ejer en ejendom, hvori der blandt andet indestod et rentetilpasningslån på oprindeligt 782.128 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Efter det oplyste kontaktede klageren i december 2006 realkreditinstitutet med henblik på omlægning af det indestående lån samt optagelse af tillægslån.

Den 7. december 2006 udarbejdede realkreditinstitutet et lånetilbud til klageren på et 30-årigt, 5 pct. obligationslån på 1.070.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at det indestående lån var opsagt til den 1. januar 2007 og forudsatte indfrielse senest den 29. december 2006.

Efter det oplyste underskrev klageren samme dag et pantebrev samt en "Aftale om TinglysningsService". I tinglysningsaftalen havde klageren afkrydset for, at han ønskede lånet udbetalt hurtigst muligt på baggrund af en garanti.

Det nye lån blev udbetalt den 29. december 2006 til kurs 97,886, som var kursen pr. 27. december 2006. Det overskydende provenu udgjorde 252.708 kr. Af låneafregningen fremgik det, at der var modregnet stiftelsesomkostninger med i alt 5.118 kr.

Den 9. januar 2007 fremsendte en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstitutet, et brev til realkreditinstitutet, hvori ejendomsmægleren anførte, at klageren var utilfreds med, at lånet først var blevet udbetalt den 29. december 2006, selv om klageren i tinglysningsaftalen havde anmodet om, at lånet blev udbetalt hurtigst muligt. Udbetalingen var derved sket til en kurs, der var 0,4 procentpoint lavere, end hvis lånet var blevet afregnet medio december 2006 som forventet.

Realkreditinstitutet meddelte den 15. januar 2007 den låneformidlende ejendomsmægler, at udbetalingen af det nye lån tidligst havde kunnet ske samtidig med indfrielsen af det eksisterende lån, som var opsagt til indfrielse pr. 29. december, hvilket således var årsagen til, at det nye lån først blev udbetalt denne dag.

Den 26. januar 2007 fremsendte realkreditinstitutet et nyt brev til den låneformidlende ejendomsmægler, hvori realkreditinstitutet oplyste, at grunden til, at lånet først var blevet udbetalt den 29. december 2006, var, at det på grund af en fejl ikke var blevet registreret på det indestående lån, at dette var blevet opsagt. Realkreditinstitutet var derfor indstillet på at stille klageren, som om udbetalingen af lånet var sket hurtigst muligt, hvilket ville sige den 14. december 2006. Brevet var vedlagt en check til klageren på 1.339 kr., som udgjorde kurstabet på 0,4 pct. af hovedstolen fratrullet rente og bidrag af hovedstolen i 18 dage.

Realkreditinstitutet fremsendte den 14. februar 2007 et brev til klageren, hvori realkreditinstitutet bekræftede, at realkreditinstitutet i fortsættelse af telefonsamtale af 13. februar 2007 var indstillet på yderligere at godtgøre klageren rente og bidrag af det overskydende provenu i perioden fra den 14. december 2006 til den 29. december 2006. Brevet var vedlagt en check på 584 kr.

Klageren fastholdt ved brev af den 26. februar 2007 til realkreditinstitutet, at han ikke skulle have betalt renter og bidrag af 1.070.000 kr. fra den 14. december 2006 til den 29. december 2006, hvor lånet blev udbetalt. Klageren tilkendegav, at han ville indbringe sagen for Realkreditankenævnet, såfremt der ikke inden for en uge kunne findes en løsning, han kunne acceptere.

6: Resuméer af kendelser

Realkreditinstituttet anførte den 27. februar 2007 i et svar til klageren, at realkreditinstituttet ikke ønskede at godtgøre klageren yderligere og betragtede sagen for afsluttet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at der ikke i tabsberegningen skulle modregnes renter og bidrag i perioden fra 14. december til 29. december 2006, samt at instituttet skulle fortabe sit vederlag. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at der mellem parterne var enighed om, at låneomlægning og udbetaling af provenuet burde være sket den 14. december 2006. Nævnet fandt, at klageren herefter skulle stilles, som om låneomlægningen var sket den 14. december 2006.

Ved en udbetaling den 14. december 2006 ville kursen være fastsat den 12. december 2006, på hvilket tidspunkt kursen var 98,286. Lånet blev udbetalt den 29. december til kursen den 27. december på 97,886, hvilket gav et kursforskel på 0,4 procentpoint og et kurstab på 4.280 kr. Ved en udbetaling den 14. december 2006 skulle klageren have betalt rente og bidrag af hele hovedstolen allerede fra den 14. december (valørdagen), hvor han ville have haft provenuet til rådighed, og lånets forrentning ville være startet, og ikke som sket først fra den 29. december. Dvs. at klageren havde "sparet" rente og bidrag på det nye lån i 15 dage, hvilket beløb efter Nævnets beregninger udgjorde 2.471 kr. For dette beløb ville klageren have haft et skattemæssigt fradrag (kapitalindkomst), og netto ville beløbet have udgjort ca. 1.283 kr. Realkreditinstituttets tilbagebetaling til klageren af 584 kr., som udgjorde rente og bidrag vedrørende det overskydende provenu, var ifølge Nævnet fuld kompensation for den manglende forrentning af provenuet i 15 dage. Klagerens tab udgjorde herefter 4.280 (kurstab) – 1.283 (rente og bidrag efter skattemæssigt fradrag) = 2.997 kr., hvoraf realkreditinstituttet havde betalt 1.923 kr. Nævnet fandt herefter, at klageren havde således krav på betaling af yderligere 1.074 kr. Nævnet fandt ikke, at der var grundlag for vederlagsfortabelse.

20070106047

Indfrielsesgebyrer.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 19. september 2007

Klagerne havde i deres ejendom et obligationslån på oprindelig 113.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut, som var optaget i 1998. Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det, at realkreditinstituttet i forbindelse med en indfrielse foretog en beregning af indfrielsesbeløbet, samt at beregningen blev foretaget mod betaling af gebyr. Pantebrevet var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, som blandt andet indeholder en bestemmelse om, at debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne.

Af realkreditinstituttets vedtægter fremgår det, at bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån, derunder om låntagernes pligt til betaling af bidrag eller andre gebyrer.

I realkreditinstituttets "LånGuide" fra maj 2006 var vilkårene for ekstraordinær indfrielse beskrevet, og det fremgik tilsvarende heraf, at instituttet mod gebyr foretog en beregning af indfrielsesbeløbet, og der var vedrørende gebyrernes størrelse henvist til realkreditinstituttets prisblad.

Af realkreditinstituttets prisblad fra 1. februar 2007 fremgik det, at der blev opkrævet et gebyr på 200 kr. for indfrielsestilbud og et gebyr på 750 kr. for indfrielsen.

Efter det oplyste opsagde klagerne den 8. marts 2007 lånet til kontantindfrielse pr. 1. juli 2007. Realkreditinstituttet fremsendte den 2. april 2007 en bekræftelse af opsigelsen af lånet, hvoraf det fremgik, at der skulle betales et beløb på 80.433 kr., hvori var inkluderet et indfrielsesgebyr på 750 kr. Det fremgik endvidere, at der for bekræftelsen skulle betales et gebyr på 200 kr.

Klagerne fremsendte den 8. maj 2007 et brev til realkreditinstituttet, hvori de anførte, at realkreditinstituttet efter deres opfattelse ikke var berettiget til at opkræve gebyrerne på i alt 950 kr., eftersom pantebrevet gav mulighed for kontantindfrielse af restgælden uden yderligere afgifter.

Realkreditinstituttet meddelte den 11. maj 2007 klagerne, at realkreditinstituttet ikke havde opkrævet gebyrer, som klagerne ikke var gjort bekendt med gennem realkreditinstituttets prisblad og gebyroversigt. Realkreditinstituttet henviste til, at det af pantebrevet fremgik, at klagerne var undergivet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, og at det af vedtægterne fremgik, at bestyrelsen fastsatte de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån herunder gebyrer.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke var berettiget til at kræve indfrielsesgebyrer som sket, Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

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

Af aftalegrundlaget fremgik det, dels at beregning af indfrielsesbeløbet blev foretaget mod betaling af et gebyr, dels at debitor kunne nedbringe eller indfri gælden efter reglerne i vedtægterne, og af LånGuiden fremgik det, at gebyrerne var angivet i realkreditinstituttets prisblad.

Nævnet fandt på den anførte baggrund, at realkreditinstituttet havde den fornødne hjemmel i aftalegrundlaget til at indføre og opkræve gebyrer. Nævnet fandt det endvidere betænkeligt at fastslå, at de opkrævede gebyrer, der er almindelige i realkreditbranchen, ikke stod i et rimeligt forhold til de gebyrbelagte ekspeditioners art og omfang og derfor burde ned sættes som urimelige. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

20070107064

Rådgiveransvar.
Kurssikring.
Ekspeditionstid.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 5. december 2007

Klagerne havde i deres ejendom et lån på oprindelig 938.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut samt et ejerpantebrev på 300.000 kr., som var håndpantet til klagerens pengeinstitut.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 29. april 2007 et lånetilbud til klagerne på et 20-årigt, 5 pct. obligationslån på 1.050.000 kr. I lånetilbudet var det indestående lån forudsat indfriet. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at tilbudskursen var 99,367, samt at det forventede overskydende provenu ville blive ca. 300.000 kr. Derudover fremgik det, at der kunne indgås fastkursaftale på udbetalingen af nye lån og indfrielse af gamle lån, samt at lånets kursværdi og provenu afhang af kursen på obligationsserierne.

6: Resumé af kendelser

Ligeledes den 29. april 2007 udarbejdede realkreditinstituttet en "Aftale om finansiering og tinglysning", som blev underskrevet af klagerne den 7. maj 2007. Af finansierings- og tinglysningsskiftet fremgik det blandt andet, at der ikke var indgået en fastkursaftale, og at klagerne var oplyst om, at de havde kursrisikoen. Endvidere var klagerne ifølge aftalen blevet gjort bekendt med det forventede tidsforløb i sagen samt mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån.

Lånet blev afregnet den 14. juni 2007 til kurs 96,702 med et overskydende provenu på 274.315 kr.

Klagerne fremsendte den 18. juni 2007 et brev til realkreditinstituttet, hvori de udtrykte deres utilfredshed med resultatet af låneomlægningen. Klagerne krævede, at realkreditinstituttet erstattede dem kurstabet på ca. 25.000 kr., idet de fandt, at realkreditinstituttet burde have rådet dem til at indgå en fastkursaftale, idet kursen på tilbudstidspunktet var favorabel, samt at realkreditinstituttet burde have oplyst dem om, at ekspeditionstiden hos tinglysningskontoret kunne være lang. Endvidere fandt klagerne, at realkreditinstituttets sagsbehandlingstid havde været for lang.

Realkreditinstituttet afviste den 22. juni 2007 klagernes krav om erstatning med henvisning til, at det af "Aftale om finansiering og tinglysning" fremgik, at klagerne ikke ønskede at indgå en fastkursaftale, og at klagerne i den forbindelse var blevet informeret om, at de dermed havde kursrisikoen. Endvidere afviste realkreditinstituttet, at sagsbehandlingen skulle have været langsommelig, idet realkreditinstituttet først modtog lånedokumenterne retur fra klagerne den 22. maj 2007. Endelig afviste realkreditinstituttet at være ansvarligt for tinglysningskontorets ekspeditionstid.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte dem det kurstab, som de havde fået på grund af realkreditinstituttets mangelfulde rådgivning om kurssikring. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde efter det oplyste til grund, at realkreditinstituttet først modtog lånedokumenterne fra klagerne den 22. maj 2007. Realkreditinstituttet fremsendte umiddelbart herefter pantebrev til tinglysning, hvilket realkreditinstituttet modtog retur fra tinglysning fredag den 8. juni 2007. Lånet blev herefter ekspederet til udbetaling med kursfastsættelse mandag den 11. juni 2007. På denne baggrund fandt Nævnet ikke, at sagsbehandlingstiden hos realkreditinstituttet kunne begrunde et ansvar for realkreditinstituttet.

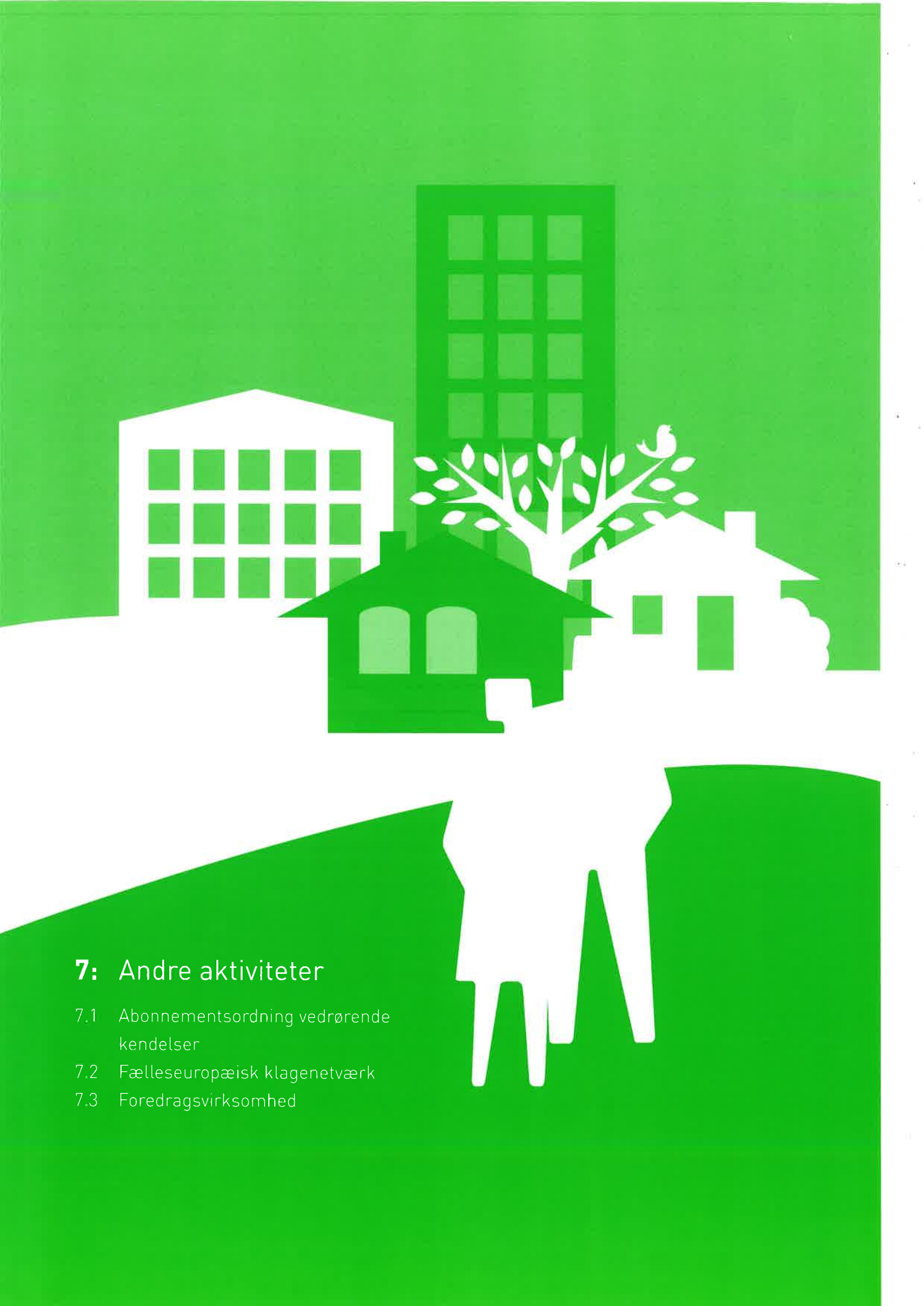
Nævnet bemærkede videre, at realkreditinstituttet alene var ansvarligt for at rådgive om kurssikring. Beslutningen om at kurssikre eller ej var klagernes. Af det fremsendte lånetilbud fremgik det, at der kunne indgås en fastkursaftale på såvel låneoptagelsen som indfrielsen, samt at lånets kursværdi og provenu afhang af kursen på obligationerne.

Af "Aftale om finansiering og tinglysning", som klagerne underskrev den 7. maj 2007 fremgik det, at der ikke var indgået en fastkursaftale. Endvidere fremgik det, at klagerne havde kursrisikoen, samt at realkreditinstituttet ikke var forpligtet til løbende at oplyse om kursudviklingen. Derudover var det anført, at klagerne var blevet gjort bekendt med det forventede tidsforløb samt mulighederne for at foretage kurssikring.

Som sagen forelå oplyst, fandt Nævnet, at klagerne havde fået en forsvarlig rådgivning – også når der blev henset til, at kursen på tilbudstidspunktet var 99,367 pct. Nævnet tilføjede i den forbindelse, at ekspeditionstiden for tinglysning i sagen ikke fremstod som usædvanlig.

Nævnet kunne derfor ikke give klagerne medhold og frifandt realkreditinstituttet.

6: Resuméer af kendelser



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 2008 være 1.100 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. 45 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 95 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

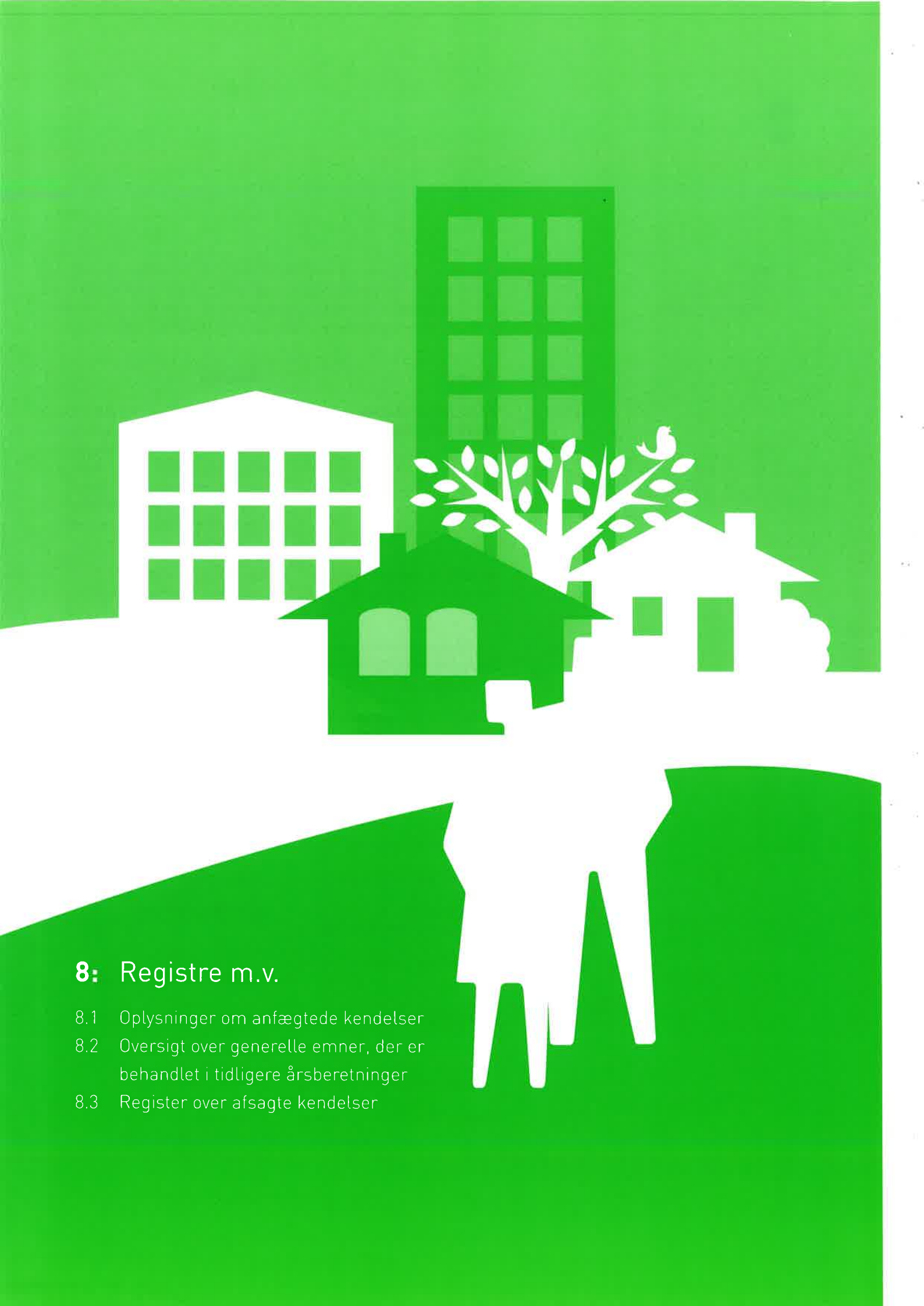
Fælleseuropæisk
klagenetværk.

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 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://ec.europa.eu/internal_market/financeservicesretail/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 afgået ved døden).
9809117	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero for debitor 1. Debitor 2 har indgået akkordordning.
9810120	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
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	Sagen genoptaget.
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 akkordordning.
9912101	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9912102	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200001004	Forældelse af personlig fordring	Retssag afsluttet ved, at klageren har taget bekræftende til genmæle.
200002013	Forældelse af personlig fordring	Sagen genoptages.
200003021	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200003022	Forældelse af personlig fordring	Fordringen er efter dom indfriet.
200004024	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200004028	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået akkordordning.
200006034	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
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.

8: Registre m.v.

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.

Forsinkelse af ekspeditioner i lånesager	Årsberetning 2006
Forældelse af personlige fordringer	Årsberetning 1998
Gebyrer i forbindelse med indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2002
Gebyrer på realkreditområdet	Årsberetning 2003
Gældsøvertagelse	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 Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk findes der registre over afsagte kendelser opdelt efter henholdsvis kendelsens resuménnummer og emnet. Det er endvidere muligt at foretage søgninger i fuldttekst på både kendelser og årsberetninger. Som følge heraf indeholder årsberetninger fra 2007 og frem ikke længere optrykte registre.

Kendelsernes resuménnummer eller årstallet for årsberetningen kan anvendes ved rekvisition af kendelser og beretninger hos Nævnsekretariatet – gerne via hjemmesiden.

