

Årsberetning for
Realkreditankenævnet
2008

1: Indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 2008 til 31. december 2008 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 generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

2. Formandens beretning.

Der var i 2008 en tilgang på 165 sager. Der er tale om en stigning i forhold til 2007, hvor sagsantallet til gengæld var relativt lavt. Stigningen kan antagelig langt hen ad vejen tilskrives de markedsændringer, som satte ind i 2008. En række sagsområder har været berørt af disse markedsændringer, eksempelvis kurssikring, ekspeditionstid og forhåndslån. 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 afdragsprofil på et variabelt forrentet lån med renteloft. Se herom i resumé nr. 20805039 samt dette års generelle afsnit.
- 2) Sager om kurssikring. Se herom i resumé nr. 20709082 og 20809079.
- 3) Sag om ekspeditionstid. Se herom i resumé nr. 20802013
- 4) Sag om forhåndslån. Se herom i resumé nr. 20708076.
- 5) Sag om opgørelse af fordringen over for en tvangsauktionskøber. Se herom i resumé nr. 20707060.

2: Formandens beretning

Statistikkerne viser som tidligere år, at mange sager afsluttes ved Nævnssekretariatets behandling. Dette kan i et vist omfang tilskrives, at en række af disse sager ikke har karakter af egentlige klager, men at henvendelsen til Nævnet ofte er en følge af manglende viden om realkreditområdet. Sager af denne karakter ekspederes typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse. Statistikkerne indeholder - ud over nævns- og sekretariatssager - tillige oplysninger om de henvendelser, som rettes til Nævnssekretariatet.

Klageren har fået medhold i 21 pct. af de nævnssager, som i 2008 afsluttedes ved kendelse. I 2008 er ingen afgørelse blevet anfægtet af et indklaget realkreditinstitut eller videreført ved domstolene af en klager. Som det fremgår af oversigten over anfægtede sager i afsnit 8.1. anfægter et indklaget realkreditinstitut kun sjældent Realkreditankenævnets afgørelser. 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 2008 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 2. april 2009



Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

Realkreditankenævnet
årsberetning 2008

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 bemanding	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. Afdragsprofiler og realkreditlåntyper	Side 15
5.1 Indledning	Side 16
5.2 Afdragsprofiler	Side 16
5.3 Låntyper	Side 18
5.4 Sammenhængen mellem afdragsprofil og låntype	Side 23
5.5 Ankenævnspraksis	Side 24
5.6 Afslutning	Side 26
6. Resuméer af kendelser	Side 29
7. Andre aktiviteter	Side 57
7.1 Abonnementsordning vedrørende kendelser	Side 58
7.2 Fælleseuropæisk klagenetværk	Side 58
7.3 Foretagsvirksomhed	Side 58
8. Register 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 med senere ændringer) blev der den 1. oktober 2004 fastsat nye vedtægter for Realkreditankenævnet. Vedtægterne er af økonomi- og erhvervsministeren godkendt frem til og med den 30. september 2009.

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 klageadgang, eller hvis det er utvivlsomt, at kla-

gen 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:

Fhv. højesteretsdommer Hugo Wendler Pedersen

Følgende medlemmer har i 2008 deltaget i nævnssarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Cand.jur. Tina Dhanda
Økonom Carsten Holdum
Forbundskonsulent Jette Kammer Jensen, Rådsmedlem
Advokat Michael Møllegaard Jessen
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

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 indi-

rekte har en særlig interesse. Medlemmer, der er udpeget af Realkreditrådet, deltager således ikke i behandlingen af sager, der vedrører det institut, som de er ansat i.

3.4. Sekretariatets bemanning.

Sekretariatet har i 2008 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen
Cand.jur. Jan Bæk Petersen
(til 1. august 2008)
Cand.jur. Steen Berg (fra 11. august 2008)
Fuldmægtig Vivian Jespersen
Sagsbehandler Ebbe Sylow Rasmussen

3.5. Sagsbehandling ved Nævnet.

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

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

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

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

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

3: Generelt om Nævnet og Sekretariatet

net. Sker dette ikke, kan sagen behandles på grundlag af klagerens materiale, medmindre Sekretariatet på realkreditinstituttets anmodning har forlænget fristen.

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

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

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

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

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

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

Ankenævnets kendelse kan af enhver af parterne indbringes for domstolene.

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

Følgende institutter var pr. 31. december 2008 tilsluttet Ankenævnet:

BG Kredit A/S (nu Realkredit Danmark A/S)
BRFkredit A/S
Danske Kredit Realkreditaktieselskab (nu Realkredit Danmark A/S)
DLR Kredit A/S
Nykredit Realkredit A/S
Realkredit Danmark A/S
Totalkredit A/S
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab



4: Statistiske oplysninger

4.1 Sager behandlet af Nævnet

4.2 Sager behandlet af Sekretariatet

4: Statistiske oplysninger

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

Nævnssager er sager, hvor der er indleveret et klageskema, betalt klagesagsgebyr m.m., og hvor det umiddelbart ved oprettelsen må antages, at der skal ske nævnsbehandling af sagen, således at sagen afsluttes med en kendelse eller et forlig foreslået af Nævnet.

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

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

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

Ankenævnet har i 2008 modtaget 165 sager - fordelt på 49 nævnssager og 116 sekretariats-sager. I forhold til 2007 er der tale om en stigning på ca. 34 pct. Denne stigning er størst på nævnssager, jf. tabel 1. Fra 2007 er der overført 17 nævnssager.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
<i>Nævnssager</i>							
- nye	49	28	33	61	39	67	72
- overført fra året før	17	24	31	22	40	31	22
<i>Sekretariatssager</i>	116	95	103	155	108	139	151
I alt	182	147	167	238	187	237	245
Øvrige henvendelser	1.842	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 66 nævnssager er 19 færdigbehandlet af Nævnet, mens 34 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 13 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 66 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2008. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 2006 og 2007.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	2008		2007		2006	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	17	26	24	46	31	48
Registreret i året	49	74	28	54	33	52
I alt	66	100	52	100	64	100
Afsluttet ved kendelse:	19	29	19	36	31	48
Klager medhold	4	21	7	37	9	29
Instituttet medhold	14	74	11	58	20	65
Nævnsforlig indgået	1	5	0	0	0	0
Klagen afvist af Nævnet	0	0	1	5	2	6
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnsbehandling:	13	20	16	31	9	14
Sekretariatsforlig	7	54	4	25	5	56
Instituttet opfylder klagers krav	1	8	6	38	3	33
Klagen afvist af Sekretariatet	1	8	0	0	0	0
Klagen frafaldet	4	30	6	38	1	11
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	34	51	17	33	24	38
I alt	66	100	52	100	64	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 21 pct. af sagerne, hvilket er under niveauet i 2007. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 58 pct. og 74 pct. af sagerne.

4: Statistiske oplysninger

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagernes krav i 8 pct. af tilfældene, hvilket er under niveauet året før. Der blev i 2008 indgået sekretariatsforlig i 54 pct. af sagerne mod 25 pct. i 2007.

I 2008 afviste Nævnet ingen sager mod 1 afvisning det foregående år. Sekretariatet har i 2008 afvist 1 sag, medens der i de foregående 2 år ingen sager blev afvist af Sekretariatet.

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- forfølg.	Låne- adm.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 2007	8	0	1	0	7	1	17
Registreret i 2008	29	7	0	0	5	8	49
Afsluttet ved kendelse:	10	1	1	0	4	3	19
Klager medhold	4	0	0	0	0	0	4
Instituttet medhold	5	1	1	0	4	3	14
Nævnsforlig indgået	1	0	0	0	0	0	1
Klagen afvist af Nævnet	0	0	0	0	0	0	0
Afsluttet af Sekretariatet:	10	2	0	0	1	0	13
Sekretariatsforlig	5	2	0	0	0	0	7
Institut opfylder	1	0	0	0	0	0	1
Sekretariatsafvisning	0	0	0	0	1	0	1
Klagen frafaldet	4	0	0	0	0	0	4
Afventer færdigbehandling:	17	4	0	0	7	6	34

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

4.2

Sager behandlet af Sekretariatet.

Tabel 4. Afsluttede sekretariatssager

Resultat	2008		2007		2006	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	109	94	92	97	97	94
Forlig/ordning etableret	3	3	3	3	2	2
Henvist videre	4	3	0	0	4	4
I alt	116	100	95	100	103	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 116 sager i 2008 mod 95 sager i 2007. Af de 116 sekretariatssager i 2008 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 3 sager, medens 4 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2008 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 84 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 16 pct., hvilket er noget over niveauet i 2007.

Sekretariatssagernes fordeling på klage temaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5. Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	2008		2007		2006	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	77	66	66	70	99	64
Indfrielse	8	7	8	8	14	9
Gældsovertagelse	2	2	1	1	5	3
Takster	3	3	3	3	14	9
Retsforfølgning	6	5	10	11	15	10
Låneadministration m.m.	20	17	7	7	8	5
I alt	116	100	95	100	155	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån. Der har i 2008 tillige været en del sager vedrørende låneadministration.

4: Statistiske oplysninger

Tabel 6. Fordeling af henvendelser til Sekretariatet

	Antal	Pct.
Klagere	350	19
Realkreditinstitutter	368	20
Organisationer, myndigheder, andre ankenævn	589	32
Pengeinstitutter, advokater m.fl.	74	4
Øvrige	461	25
I alt	1842	100



5: Afdragsprofiler og realkreditlåntyper

- 5.1 Indledning
- 5.2 Afdragsprofiler
- 5.3 Låntyper
- 5.4 Sammenhængen mellem afdragsprofil og låntype
- 5.5 Ankenævnspraksis
- 5.6 Afslutning

5: Afdragsprofiler og realkreditlånstyper

5.1

Indledning.

Fra tid til anden opstår der tvister mellem kunderne og realkreditinstitutterne, som primært er forårsaget af misforståelser med hensyn til låntyperne og afviklingen af disse. Dette præger også en række af de henvendelser, som rettes til Nævnsekretariatet. Disse henvendelser bliver typisk ikke til klagesager, idet de ofte kan løses ved, at Nævnsekretariatet opklarer misforståelsen. I dette notat er der givet nogle overordnede beskrivelser af afdragsprofilerne, de mest gængse realkreditlånstyper og sammenhængen mellem afdragsprofil og låntype. Der er herefter givet nogle eksempler på de misforståelser, afdragsprofiler og låntyper i praksis har givet anledning til. Notatet er udarbejdet af Nævnsekretariatet, og vurderingerne og konklusionerne i notatet udtrykker ikke nødvendigvis opfattelsen i det samlede Nævn eller hos de enkelte nævnsmedlemmer. Notatets hovedsigte er at give en oversigt over eller en besvarelse af nogle af de problemstillinger, der er fremkommet i sekretariats- og nævnspraksis.

Notatet er disponeret på følgende måde:

- 5.1 Indledning.
- 5.2 Afdragsprofiler.
 - 5.2.1. Annuitetsprincippet.
 - 5.2.2. Serielånsprincippet.
 - 5.2.3. Stående lån.
- 5.3 Karakteristika ved udvalgte realkreditlånstyper.
 - 5.3.1. Obligationslån.
 - 5.3.1.1. Med fast rente.
 - 5.3.1.2. Med variabel rente.
 - 5.3.2. Kontantlån.
 - 5.3.2.1. Med fast rente.
 - 5.3.2.2. Med rentetilpasning.
- 5.4 Sammenhængen mellem afdragsprofil og låntype.
- 5.5 Ankenævnspraksis.
 - 5.5.1. Sager om afdragsprofiler.
 - 5.5.2. Sager om låntyper.
- 5.6 Afslutning.

5.2

Afdragsprofiler.

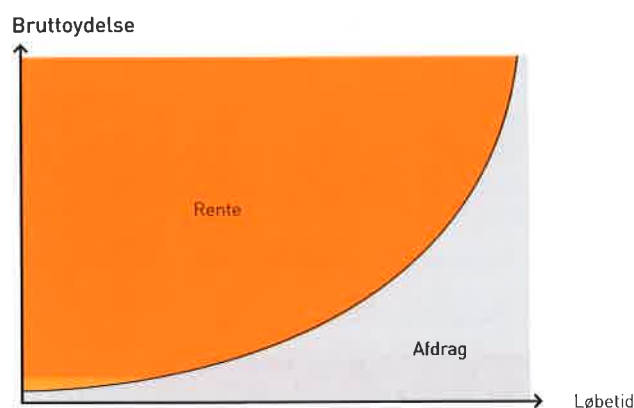
For realkreditlån er der mulighed for at anvende forskellige principper ved beregningen af lånets tilbagebetaling. Uanset hvilket princip, der anvendes, består terminsydelsen af en rente, der beregnes på grundlag af restgælden. Hvis lånet løbende afvikles, består terminsydelsen derudover af et afdrag. De forskellige principper er bestemmende for, hvordan afdraget beregnes. Det er årsagen til, at principperne også benævnes afdragsprofiler.

I beskrivelserne af afdragsprofilerne er der set bort fra det bidrag, der betales til realkreditinstituttet, som en del af terminsydelsen. Endvidere er beskrivelsen af mix-lån (en afvikling baseret på en kombination af annuitets- og serielån) udeladt, idet denne afviklingsform ikke p.t. anvendes af realkreditinstitutterne.

5.2.1 Annuitetsprincippet.

På fastforrentede lån, der afvikles efter annuitetsprincippet, betales der i hele lånets løbetid en konstant bruttoydelse (rente og afdrag). Bruttoydelsen beregnes som en procentsats

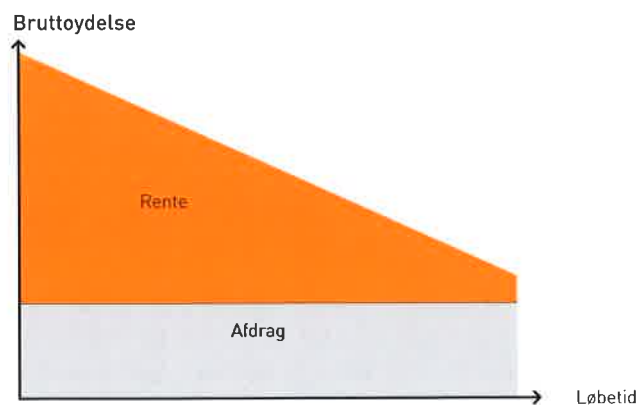
af hovedstolen. Da renten beregnes af restgælden, vil bruttoydelsen i lånets første år, hvor restgælden er høj, overvejende gå til renten. Efterhånden som restgælden falder, falder også renteandelen af ydelsen, medens afdragsandelen tilsvarende stiger. Dette kan illustreres ved følgende figur:



Den kurve, som viser det til enhver tid værende forhold mellem rente og afdrag, er afhængig af to elementer: Lånets løbetid og størrelsen af lånerenten.

5.2.2 Serielånsprincippet

På lån, der afvikles efter serielånsprincippet, er afdraget en konstant størrelse i hver termin, idet det beregnes som en fast andel af hovedstolen ud fra det samlede antal terminer, som lånet løber. Eksempelvis betales afdraget på et 30-årigt lån med 4 årlige terminer med $1/120$ hver termin. Til afdraget lægges rente af den aktuelle restgæld. I begyndelsen, hvor restgælden er høj, bliver den samlede bruttoydelse tilsvarende høj, og efterhånden som restgælden – og dermed rentebetalingen – falder, falder også den samlede bruttoydelse. Dette kan illustreres ved følgende figur:

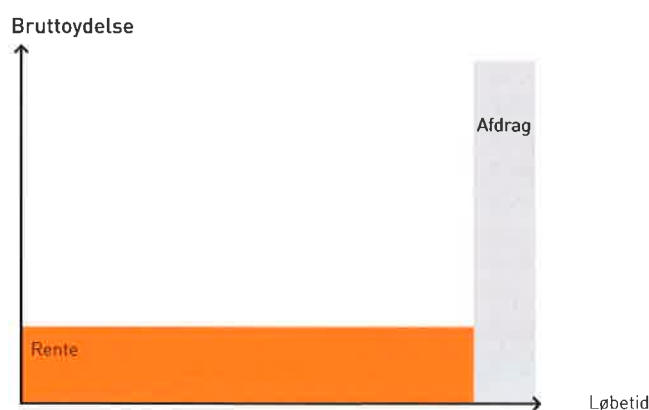


Afdragets størrelse afhænger af lånets løbetid, medens den samlede bruttoydelse herudover afhænger af lånerentens størrelse.

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

5.2.3 Stående lån

På et stående lån betales der ikke løbende afdrag hen over lånets løbetid, men alene rente. Ved lånets udløb forfalder hele hovedstolen som ét stort afdrag. Dette kan illustreres ved følgende figur:



Størrelsen af den løbende rentebetaling afhænger af lånerenten.

Som det fremgår, er stående lån afdragsfrit i hele løbetiden. I praksis ydes stående lån generelt kun med løbetider på indtil 10 år. Det er imidlertid muligt at få lån med længere løbetider, som er afdragsfrit i en del af løbetiden – op til 10 år. På sådanne lån betales de udskudte afdrag enten som et engangsbeløb ved lånets udløb (eksempelvis efter 30 år), eller sammen med de ordinære afdrag hen over den resterende løbetid (eksempelvis de sidste 20 år på et 30-årigt lån).

5.3

Låntyper

Alle realkreditlån ydes ved, at der udstedes obligationer. De udstedte obligationer kan være særligt dækkede obligationer (SDO), særligt dækkede realkreditobligationer (SDRO) eller de "traditionelle" realkreditobligationer (RO). På ejerboligområdet anvendes i praksis overvejende SDO og SDRO.

Hvis der ydes lån på grundlag af SDO/SDRO i ejerboliger, er der mulighed for at yde lån med ubegrænset løbetid og afdragsfrihed. Det forudsætter dog, at der benyttes en lavere lånegrænse (70 pct. frem til 1. juli 2009 og derefter 75 pct.).

Uanset hvilken slags obligationer, der er anvendt, benytter realkreditinstitutterne p.t. generelt en såkaldt "matchfunding", hvor der er sammenhæng mellem lånene og de udstedte obligationer. Det har den betydning, at lånet og obligationerne svarer til hinanden både med hensyn til beløb, løbetid, rente og indfrielsesvilkår.

Ved matchfunding er det de udstedte obligationer, der skal tilbagebetales og forrentes gennem betalinger på lånet. De renter, der betales på lånet, dækker renterne på obligationerne, medens afdraget på lånet anvendes til afdrag på obligationerne i form af udtrækninger. På samme måde er det obligationsbeløbet, der skal betales ved en eventuel ekstraordinær indfrielse.

Der findes p.t. et enkelt realkreditprodukt på markedet, hvor lånet ikke har en direkte sammenhæng med de udstedte særligt dækkede obligationer (SDO), og hvor betalingerne på lånet og indfrielse af dette således ikke er "dikteret" af de udstedte obligationer.

I det følgende beskrives de væsentligste karakteristika ved de mest gængse realkreditlåntyper i danske kroner. Disse er overordnet inddelt i obligationslån og kontantlån med en beskrivelse af varianter heraf. Der er i beskrivelsen taget udgangspunkt i matchfunding. Derudover er det lagt til grund, at lånene – som det generelt er praksis – ydes ved udnyttelse af den maksimale lånegrænse på 80 pct. i ejerboliger med de deraf følgende krav til løbetid m.v.

5.3.1 Obligationslån.

Når et obligationslån etableres, udstedes der nominelt det antal obligationer, der svarer til lånets hovedstol. Obligationerne sælges enten af realkreditinstituttet, der afleverer provenuet af obligationssalget til låntageren, eller obligationerne overføres til låntagerens konto i Værdipapircentralen.

Værdiansættelse og låneudmåling ved realkreditbelåning foregår på kontantbasis. Værdiansættes en ejerbolig eksempelvis til 900.000 kr., og skal der ydes lån på 80 pct. af værdien, vil det udmålte lån på 720.000 kr. udtrykke et kontantbeløb. Størrelsen af obligationslånet udregnes på baggrund af den aktuelle kurs på tilbudstidspunktet eller tidspunktet for indgåelsen af en aftale om kurssikring (en aftale om udbetaling af lånet til en fast kurs på et bestemt tidspunkt).

Er tilbudskursen eksempelvis 95,50, bliver obligationslånet i eksemplet på $(720.000 \times 100) : 95,50 = 753.927$, som afrundes til 754.000 kr.

For obligationslån kan antallet af obligationer og den pålydende rente på obligationerne aflæses direkte på pantebrevet, og beregningen af terminsydelserne kan ske direkte på grundlag af disse oplysninger. Terminsydelserne på lånet ligger derfor fast allerede, når lånets størrelse og rentesats er kendt. Derimod er det usikkert, til hvilken kurs obligationerne ved udbetalingen af lånet kan sælges, og dermed hvor stort et låneprovenu, der kan opnås. Denne usikkerhed kan imødegås ved indgåelse af en aftale om kurssikring.

5.3.1.1. Obligationslåns lån med fast rente.

Alle realkreditinstitutterne yder obligationslån med fast rente med løbetider på 10, 20 eller 30 år. Lånene tilbydes med afdragsfrihed i indtil 10 år. Et obligationslån med fast rente kan normalt kun blive afdragsfrit, hvis låntageren har valgt dette fra lånets udbetaling (indledende afdragsfrihed). Efter udløbet af den afdragsfri periode, skal de udskudte afdrag typisk betales hen over den resterende løbetid sammen med de ordinære afdrag.

Obligationerne er som hovedregel konverterbare. Det betyder, at lånet enten kan indfries med obligationer, hvilket er mest fordelagtigt, hvis kursen er under 100, eller kontant til kurs 100 med et varsel, der typisk er 2 måneder. Sidstnævnte metode anvendes, når kursen er over 100.

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

Ved udstedelsen af lån og obligationer tager realkreditinstitutterne højde for mindsterentereglerne i kursgevinstloven. Det betyder, at obligationerne og dermed lånet generelt ikke udstedes med en rente, der er lavere end mindsterenten, idet obligationerne derved bliver "sortstemplede" (kursgevinster på obligationerne, der ellers ville være skattefrie, bliver skattepligtige for private).

Lånene udstedes heller ikke baseret på obligationer, der på tilbudstidspunktet har en kurs over 100, medmindre renten svarer til mindsterenten. Det skyldes, dels at der er en kollegial aftale mellem institutterne om ikke at udstede lån på basis af konverterbare obligationer, hvis kurser overstiger pari - eller en anden forud fastsat indfrielseskurs - (pari-aftale), dels at låntageren kan risikere at blive skattepligtig, hvis renten overstiger mindsterenten, og lånet udbetales til en kurs over 100.

Hvis der ved ekstraordinær indfrielse opnås en kursgevinst, fordi indfrielseskursen er lavere end udbetalingskursen, udløser det ikke for private en beskatning af kursgevinsten. Det kan imidlertid være tilfældet ved indfrielse af et obligationslån, der har været udbetalt til en kurs over 100 ("overkurslån") uden at være blevet kursgevinstbeskattet ved udbetalingen.

5.3.1.2. Obligationslån med variabel rente.

Realkreditinstitutterne tilbyder forskellige variationer af obligationslån med variabel rente. Generelt tilbydes lånene med løbetider på 10, 20 eller 30 år.

Den variable rente reguleres to gange om året – enten 1. januar og 1. juli eller 1. april og 1. oktober – afhængig af realkreditinstitut. Den variable rente beregnes på grundlag af 6 måneders CIBOR (den udlånsrente, som pengeinstitutterne beregner sig, når de låner danske kroner ud til andre pengeinstitutter).

Lånene tilbydes med afdragsfrihed i indtil 10 år. På et obligationslån med variabel rente kan afdragsfriheden typisk vælges til og fra hen over lånets løbetid. Når den afdragsfri periode er slut, kan de udskudte afdrag enten udskydes til udløbet af lånet, hvor de betales som et engangsbetøb, eller de kan betales over den resterende løbetid som tillæg til det ordinære afdrag. I nogle institutter kan kun en af løsningerne vælges.

Med renteloft

Typisk kan der tilbydes flere forskellige renteloft for forskellige perioder – helt op til lånets samlede løbetid.

Ved renteberegningen forhøjes CIBOR med et tillæg, som afhænger af renteloftets størrelse og længde. Jo lavere renteloftet er, og jo længere renteloftet skal være, des højere er tillægget.

På nogle typer af variabelt forrentede lån med renteloft følger renten både med op og ned, når CIBOR ændrer sig. Sådanne lån kan enten indfries med obligationer, eller med et varsel opsiges til kontantindfrielse til kurs 105. Andre typer er inkonverterbare frem til renteloftet nås, og kan frem til da alene indfries med obligationer. Når renteloftet er nået,

bliver disse typer konverterbare med den virkning, at de alternativt kan kontantindfries ved opsigelse til kurs 100.

Med rentefald

Variabelt forrentede obligationssl n med rentefald indebærer, at den variable rente alene kan falde, men derimod aldrig stige. Der findes p.t. to forskellige variationer. Den ene går ud på, at lånet optages til en rente, der er lidt højere end på et tilsvarende fastforrentet l n. Den anden går ud på, at lånet etableres som et 10-årigt lån med 30-årigt lånetilsagn. Det betyder, at der skal ske refinansiering efter 10  r. I 10-årsperioden kan den variable rente kun falde, men ikke stige. Sidstnævnte type kan alternativt optages som kontantlån.

5.3.2 Kontantlån.

Som nævnt ovenfor foregår værdiansættelse og låneudmåling ved realkreditbelåning på kontantbasis. Værdiansættes en ejerbolig eksempelvis til 900.000 kr., og skal der ydes l n på 80 pct. af værdien, vil det udmålte l n på 720.000 kr. udtrykke et kontantbeløb, svarende til størrelsen af det kontantlån, der vil kunne ydes.

Midlerne til at yde kontantlån skaffes - som for øvrige realkreditlån - ved, at der udstedes obligationer. Der sælges et antal obligationer, hvis kursværdi svarer til hovedstolen på lånet. Det vil sige, at jo lavere kursen er på udbetalingstidspunktet, des flere obligationer må der sælges.

Det antal obligationer, der sælges, udg r kontantl nets obligationshovedstol (obligationsrestgæld) og er det grundlag, hvorpå ydelsen på kontantlånet beregnes. Medmindre der er indgået en aftale om kurssikring, kan renten og ydelsen for kontantlån derfor først fastlægges, n r lånet er udbetalt, og der er solgt det antal obligationer, der skal til for at tilvejebringe kontantl nets hovedstol.

Det er forrentningen og tilbagebetalingen af obligationshovedstolen, der er bestemmende for tilbagebetalingsforl bet på kontantlånet. For kontantlån skal den procentuelle ydelse nemlig beregnes til en størrelse, der giver dækning for betalinger på de obligationer, der sælges for at tilvejebringe kontantl nets hovedstol - det vil sige dels til forrentning af de udstedte obligationer dels til afdrag på (udtrækninger af) disse. Det er derfor antallet af de solgte obligationer og renten på disse, der er afgørende for størrelsen af den procentsats, som ydelsen, herunder renten, på kontantlånet skal beregnes med. Idet afdragene på kontantlånet alene dækker kursværdien af de solgte obligationer, må kurstabet, det vil sige forskellen mellem kontanthovedstolen og obligationshovedstolen, tilbagebetales gennem en forhøjet rente på kontantlånet. Populært sagt bliver kurstabet herved fradragsberettiget, idet det opkræves som en del af renten.

5.3.2.1. Kontantlån med fast rente.

De realkreditinstitutter, der p.t. tilbyder kontantlån med fast rente, tilbyder disse med løbetider på 10, 20 eller 30  r. Lånene tilbydes generelt ikke med afdragsfrihed.

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

De obligationer, der udstedes for kontantlån med fast rente, er som hovedregel konverterbare. Det betyder, at lånet enten kan indfries med obligationer, svarende til obligationsrestgælden, hvilket er mest fordelagtigt, hvis kursen er under 100, eller ved at opsiges obligationsrestgælden til kontantindfrielse til kurs 100 med et varsel, der typisk er 2 måneder. Sidstnævnte metode anvendes, når kursen er over 100.

Ved udstedelsen af lån og obligationer tager realkreditinstitutterne højde for mindsterentereglerne i kursgevinstloven. Det betyder, at obligationerne og dermed lånet generelt ikke udstedes med en rente, der er lavere end mindsterenten, idet obligationerne derved bliver "sortstemplede" (kursgevinster på obligationerne, der ellers ville være skattefrie, bliver skattepligtige for private).

På samme måde udstedes lånene ikke baseret på obligationer, der på tilbudstidspunktet har en kurs over 100, medmindre renten svarer til mindsterenten. Det skyldes, at der er en kollegial aftale mellem institutterne om ikke at udstede lån på basis af konverterbare obligationer, hvis kurser overstiger pari - eller en anden forud fastsat indfrielseskurs - (pari-aftale).

Hvis der ved ekstraordinær indfrielse opnås en kursgevinst, fordi indfrielseskursen er lavere end udbetalingskursen, udløser det som hovedregel en beskatning af kursgevinsten efter modregning af omkostninger ved indfrielsen. Der sker dog ikke beskatning af indfrielse, der gennemføres i direkte forbindelse med en overdragelse af ejendommen, og indfrielse, der sker som følge af opsigelse af lånet fra realkreditinstituttets side. Endelig er der ingen kursgevinstbeskatning, når der indfries indeksslån.

5.3.2.2. Kontantlån med rentetilpasning.

Et fælles træk for kontantlån med rentetilpasning er, at der er tale om lån med lange løbetider (typisk 20-30-årige lån), som er baseret på inkonverterbare obligationer med kort løbetid (typisk 1-10-årige obligationer). Med faste mellemrum, der svarer til løbetiden på de længstløbende af de obligationer, der er udstedt for lånet, sker der refinansiering af lånet ved salg af nye kortløbende obligationer. Refinansieringssalget sker til de kurser, der kan opnås på refinansieringstidspunktet, og da der er tale om kontantlån, sker der derved en ny fastsættelse af kontantlånsrenten, eller sagt med andre ord en rentetilpasning. Refinansieringerne gentages, indtil restløbetiden på lånet svarer til løbetiden på den længstløbende af de bagvedliggende obligationer.

Kontantlån med rentetilpasning tilbydes med refinansiering - og dermed tilpasning af renten - med forskellige intervaller, der varierer fra hvert år til hvert 10. år. Refinansieringsintervallet angives gennem betegnelsen "F" eller "X". For eksempel står "F1" for refinansiering en gang om året, medens "F10" står for refinansiering hvert 10. år.

Det er typisk muligt i forbindelse med en refinansiering at ændre lånets refinansieringsprofil - eksempelvis skifte fra F1 til F3 eller omvendt.

Der findes på markedet typer af kontantlån med rentetilpasning, hvor det er muligt at vælge, at kun en andel af lånet refinansieres. Refinansieringen af den aktuelle andel af lånet sker hvert år. Hvor stor andel af lånet, der refinansieres årligt, angives gennem betegnelsen "P". For eksempel betyder "P20", at 20 pct. af lånet refinansieres hvert år.

Ved udbetaling af kontantlån med rentetilpasning sælges der (en kombination af) obligationer, og renten på lånet fastsættes for perioden frem til første refinansiering på grundlag af kurserne for de solgte obligationer. Ved refinansieringerne sker der et nyt salg af obligationer, og kurserne på refinansieringstidspunktet er afgørende for lånets rente og ydelse frem til næste refinansiering.

Da obligationerne er inkonverterbare, kan hel eller delvis indfrielse kun ske med obligationer. Det gælder dog ikke i forbindelse med en refinansiering, idet det på det tidspunkt endvidere er muligt at opsig og indfri lånet kontant ved at indbetale obligationsrestgælden (der på dette tidspunkt er lig med kontantlånsrestgælden) til pari. Opsigelsen af lånet skal ske med et varsel på 1-3 måneder. Hvis lånet ikke er ydet med 100 pct. refinansiering, er det kun refinansieringsbeløbet, der kan kontantindfries på den anførte måde.

5.4

Sammenhængen mellem afdragsprofil og låntype.

De forskellige låntyper kunne i princippet tilbagebetales efter et hvilket som helst af de principper, som er beskrevet i afsnit 2 om afdragsprofiler.

For så vidt angår realkreditlån til ejerboliger, der ydes op til en lånegrænse på 80 pct., er der dog i realkreditlovgivningen krav om, at sådanne ikke må ydes, så de afdrages langsommere end et 30-årigt annuitetslån. Som en undtagelse til dette krav er der mulighed for at lade lånet være afdragsfrit i indtil 10 år. Disse begrænsninger medfører, at der ikke kan ydes lån, der i deres helhed er afdragsfrit, hvis løbetiden overstiger 10 år. Der gælder dog særlige regler for lån ydet inden for lavere lånegrænser, baseret på SDO/SDRO, se indledningen til afsnit 3.

Selv om der som anført i princippet er relativt frit valg mellem de forskellige afdragsprofiler, tilbyder realkreditinstitutterne i praksis alene lån, der afvikles efter annuitetsprincippet – eventuelt med afdragsfri perioder – og stående lån.

5.4.1 Fastforrentede realkreditlån.

Fastforrentede realkreditlån – både obligationslån og kontantlån – afvikles efter annuitetsprincippet. Ydelsen (rente og afdrag) beregnes således som en fast procentsats af lånets hovedstol. Når ydelsesprocenten for rente og afdrag er lagt fast i lånetilbudet (obligationslån) eller ved salg af obligationer ved lånets udbetaling eller kurssikring (kontantlån), kan den del af ydelsen ikke ændre sig.

5.4.2 Variabelt forrentede realkreditlån og realkreditlån med rentetilpasning.

Såvel variabelt forrentede realkreditlån som realkreditlån med rentetilpasning afvikles efter annuitetsprincippet.

Som anført i afsnit 5.2. er den kurve, som viser bruttoydelsens fordeling på rente og afdrag, afhængig af blandt andet lånerentens størrelse.

På et variabelt forrentet lån ændres renten som bekendt løbende. For hver gang, der sker en renteændring, er det nødvendigt at foretage en reberegning af ydelserne, for at lånet

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

fortsat kan afvikles efter annuitetsprincippet. En rentestigning tidligt i lånets løbetid vil have den effekt, at afdragsandelen falder, og at afdraget senere stiger forholdsmæssigt hurtigere end før rentestigningen. Det omvendte vil ske ved rentefald. Ved renteændringer sker der således en forskydning af ydelsessammensætningen over tid. Ændringen af ydelsessammensætningen som følge af renteændringer påvirker derimod ikke lånets løbetid. Kurven, der beskriver det til enhver tid værende forhold mellem rente og afdrag, bliver blot stejlere eller fladere ved renteændringer. Lånet er derfor fuldt indfriet ved udløb.

For lån med rentetilpasning sker der i princippet det samme som for lån med variabel rente, når der sker afvikling efter annuitetsprincippet. En refinansiering til en lavere rente giver således en forholdsmæssig større afdragsandel, og omvendt hvis refinansieringen sker til en højere rente.

5.5

Ankenævnspraksis.

5.5.1 Sager om afdragsprofiler.

Der har i 2008 og i 2009 været nævnsager, som har omhandlet den ændrede ydelsessammensætning på et variabelt forrentet obligationslån, der afvikles efter annuitetsprincippet. Der har tilsvarende været sekretariatssager om samme tema.

Gennemgående har låntageren bestridt, at realkreditinstituttet har ret til at ændre ydelsen på en sådan måde, at afdraget – i modsætning til, hvad der gælder for fastforrentede lån – falder.

Dette illustreres af sag nr. **20805039**, hvor realkreditinstituttet i slutningen af 2005 ydede klageren et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån med renteloft. Tidspunktet og fremgangsmåden ved renteændringer var beskrevet i aftalegrundlaget. Det fremgik ikke, at renteændringer påvirkede afdraget på lånet. Klageren henvendte sig i august 2007 til instituttet, idet han havde konstateret, at afdragsandelen af ydelserne var faldet med den virkning, at hans friværdi blev udsat, og at han reelt betalte en merrente, når restgælden blev nedbragt langsommere, ligesom indfrielsesbeløbet ville være større ved indfrielse inden for en kortere tidshorisont. Klageren fandt, at der ikke i aftalegrundlaget var hjemmel til nedsættelse af afdraget, og at instituttet ved låneoptagelsen havde misinformeret ham.

Klageren fik ikke medhold i Nævnet. Efter parternes aftale skulle lånet tilbagebetales efter annuitetsprincippet, og Nævnet henviste til, at dette princip i sig selv førte til den omhandlede ændring i ydelsessammensætningen.

En mere fylldig gengivelse af kendelsen kan findes i årsberetningens kapitel 6.

5.5.2 Sager om låntyper.

De fleste sager eller henvendelser, hvor låntyperne har givet anledning til direkte misforståelser, har drejet sig om kontantlån. Blandt andet har temaet været forholdene ved indfrielse, hvor låntageren har haft den opfattelse, at lånet kunne indfries med kontantrestgælden.

Et eksempel herpå er sag nr. **20508038**, der drejede sig om et kontantlån, som klageren havde optaget i 1993. Af pantebrevet fremgik det, at førtidig indfrielse kunne ske kontant med det beløb, der krævedes til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari, forudsat at der skete opsigelse af lånet med mindst 3 måneders varsel til en betalingstermin.

Klageren opsagde den 26. oktober 2004 lånet pr. 1. januar 2005. Klageren meddelte samtidig instituttet, at lånet ville blive indfriet med kontanter ved opsigelsesfristens udløb. Instituttet bekræftede opsigelsen og opgjorde indfrielsesbeløbet til 460.101 kr., svarende til obligationsrestgælden på lånet. Lånet blev ikke rettidigt indfriet. Efter at have rykket klageren opgjorde realkreditinstituttet den 16. januar 2005 indfrielsesbeløbet til 463.195 kr., inklusive morarenter og gebyrer. Instituttet modtog den 31. marts 2005 et beløb på 416.854 kr. svarende til kontantrestgælden pr. 1. januar 2005. Klageren fastholdt efterfølgende, at han ved indbetaling af dette beløb, havde indfriet kontantlånet i henhold til pantebrevets vilkår.

Nævnet henviste til, at midlerne til realkreditudlån uanset låntype fremskaffes ved udstedelse og salg af realkreditobligationer, og at det som udgangspunkt ikke er muligt at foretage en indfrielse af et realkreditlån, uden at der samtidig inddrages obligationer svarende dertil. For lån, baseret på konverterbare obligationer, er der to indfrielsesmetoder: Lånet kan enten indfries ved opkøb og indlevering af den type obligationer, som ligger bag lånet. Alternativt kan der foretages kontantindfrielse, som gennemføres ved at opsiges lånet til indfrielse af obligationsrestgælden til kurs 100 og herefter indbetale indfrielsesbeløb kontant til instituttet. Nævnet fastslog, at klageren havde opsagt sit kontantlån til indfrielse til kurs pari, og at instituttet på baggrund af det aftalte pantebrevsvilkår om pariindfrielse kunne kræve, at klageren indfriede sit kontantlån med obligationsrestgælden til kurs 100.

Tilsvarende problemstillinger kan ses i blandt andet sag nr. **94111150** og sag nr. **95070500**. En kort gengivelse af disse sager kan ses på Realkreditankenævnets hjemmeside www.ran.dk

Andre sager om kontantlån har drejet sig om betydningen af renten på de obligationer, der udstedes for et kontantlån.

Som eksempel herpå henvises til **200006037**, hvor låntageren var utilfreds med, at et kontantlån i 1994 var etableret ved salg af 6 pct. obligationer til meget lave kurser.

I den konkrete sag havde låntageren ansøgt om låneomlægning med henblik på at opnå lavest mulige ydelse. Låntageren fik et tilbud på et kontantlån, som var beregnet på grundlag af salg af 6 pct. obligationer til kurs 81,05. Obligationshovedstolen fremgik af lånetilbudet. Det fremgik endvidere, at lånets endelige rente ville være afhængig af obligationskurserne på salgsdagen. Pantebrevet indeholdt en beskrivelse af indfrielsesvilkårene for kontantlån. Låneomlægningen blev gennemført i oktober 1994 ved salg af 6 pct. obligationer til kurs 73,15. Klageren krævede efterfølgende, at instituttet skulle yde hende kompensation for mangelfuld og uetisk rådgivning som følge af den lave udbetalingskurs og de begrænsede muligheder for senere låneomlægninger.

Nævnet henviste til, at det ikke af klagerens henvendelse til instituttet fremgik, at hun ønskede et konverteringseget lån, men tværtimod den lavest mulige ydelse, at det af det fremsendte materiale fremgik, at lånets rente var kursafhængig, ligesom kurser og obligationshovedstol blev anført. Endvidere fremgik sammenhængen mellem kontant- og obligationsrestgæld tillige af pantebrevet. Nævnet fandt, at instituttet derved på tilstrækkelig tydelig måde havde beskrevet kontantlånskonstruktionen. Nævnet bemærkede, at rådgivningen skulle ses ud fra forholdene i 1994, hvor det ikke i sig selv fremstod som uforsvarligt at tilbyde 6 pct. kontantlån.

5: Tabsbegrænsningspligt og egen skyld

Endelig har der været sager og henvendelser i forbindelse med indfrielse af inkonverterbare lån. Se eksempelvis **9608042**, hvor låntageren i 1987 overtog en ejendom, hvori der indestod et inkonverterbart lån. Af såvel slutseddel og skøde som det for lånet udstedte pantebrev fremgik det, at lånet havde særlige indfrielsesvilkår og kun kunne indfries med obligationer. I forbindelse med salgsovervejelser i juni 1996 gjorde klageren forgæves gældende, at instituttet ved hans køb af ejendommen ikke havde orienteret ham tilstrækkeligt om konsekvenserne af et inkonverterbart lån. Klageren fandt, at instituttet havde handlet ansvarspådragende, hvilket kunne afhjælpes ved at lade ham indfri lånet til pari. Nævnet fandt, at indfrielsesvilkårene med den fornødne klarhed fremgik af såvel pantebrevet for lånet samt slutsedlen og kunne ikke give klageren medhold i, at han ikke var bundet af indfrielsesvilkårene.

Se også sag nr. **200110043**, som omhandlede indfrielse af et indekslån, og sag nr. **9809110**, hvor inkonvertibilitetsvilkåret ikke kunne gøres gældende over for låntageren. Årsagen var, at der ikke i pantebrevet var gjort særligt opmærksom på inkonvertibilitetsvilkåret. Klageren havde nemlig fået udbetalt lånet i en serie, der var inkonverterbar, men havde oprindelig fået tilsendt et pantebrev, der var baseret på en konverterbar serie. Pantebrevet blev anvendt til det inkonverterbare lån ved at påføre pantebrevet en påtegning alene om serieskiftet. Korte gengivelser af sagerne kan ses på Nævnets hjemmeside.

5.6

Afslutning.

Selv om der tidligere har været ydet fastforrentede realkreditlån, der blev afviklet efter serieprincippet, har langt de fleste fastforrentede realkreditlån fortrinsvis været – og bliver fortsat – afviklet efter annuitetsprincippet.

Ud fra praksis synes annuitetsprincippet anvendt på de fastforrentede lån ikke i sig selv at give anledning til de store forståelsesvanskeligheder.

Variabelt forrentede lån har tidligere mest været kendt på pengeinstitutområdet. De fleste pengeinstitutlån afvikles efter serielånsprincippet, hvor afdraget er fast i hele lånets løbetid, og der har derfor ikke været nogen påvirkning af afdraget, når der er sket renteændringer. Den samlede ydelse er blot enten blevet større (rentestigninger) eller lavere (rentefald).

Realkreditlån med variabel rente til privatkunder er et relativt nyt fænomen, og når disse afvikles efter annuitetsprincippet, skal der rentestigninger af en vis størrelse til, for at afdraget bliver påvirket væsentligt i nedadgående retning. Da rentestigninger i de senere år har været undtagelsen mere end reglen, kan det forklare, at sager herom først dukker op nu, hvor der i en periode har været betydelige rentestigninger med den deraf afledte påvirkning af afdragets relative andel af ydelsen.

Hertil kommer, at annuitetsprincippet er så indarbejdet – på de fastforrentede lån – at forståelsen af annuitetsmodellen er baseret på det, der karakteriserer de fastforrentede annuitetslån, nemlig at afdraget altid er stigende, medens renten er faldende.

For kontantlån med rentetilpasning ligger en reberegning af lånet i sin helhed lidt mere synligt indbygget i selve lånekonstruktionen. Ved refinansieringen sker der således fastsættelse af ny ydelse og kontantlånsrente, men der sker også reberegning af ydelses-sammensætningen efter annuitetsprincippet. Selv om der i relation til reberegningen af annuitetsforløbet ikke er nogen reel forskel i forhold til det, der sker på de variabelt for-

rentede obligationslån, er denne del af reberegningen for kontantlån med rentetilpasning mindre synlig qua de øvrige ændringer.

Realkreditinstitutterne skal i henhold til reglerne om god skik (bekendtgørelse nr. 1222 af 19. oktober 2007) rådgive låntagerne om blandt andet de forskellige låntyper og fordele og ulemper ved disse vurderet i forhold til kunden. Bekendtgørelsen opregner en række specifikke oplysninger, der skal gives om produkterne. Realkreditinstitutternes egne produkter, der kan dække kundens behov, skal indgå i rådgivningen, og kunden skal informeres om andre relevante produkttyper på markedet. Senest ved indgåelse af låneaftalen skal såvel instituttet som kunden underskrive et såkaldt tjekskema, der indeholder en oversigt over de oplysninger, som er indgået i rådgivningen.

Uanset hvor mange oplysninger, der følger realkreditprodukterne, vil der imidlertid kunne opstå misforståelser, idet systemet nok er enkelt, men produkterne og de underliggende teknikker ganske komplicerede.



6: Resuméer af kendelser

6: Resuméer af kendelser

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2008.

Resuméerne er opført i resuménummerrækkefølge. For så vidt angår emnesøgning henvises til emneregisteret over afsagte kendelser, som er optrykt bagest i beretningen under afsnit 8.3., eller til Realkreditankenævnets hjemmeside: www.ran.dk

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

20707059

Beregning af
låneomlægning.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 3. april 2008

I klagerens ejendom indestod et variabelt forrentet obligationslån på oprindelig 576.000 kr. til realkreditinstitut 1. I 2006 var den variable rente fastsat til 3,9048 pct., og ydelsen udgjorde det år i alt 34.190 kr. Derudover havde klageren i sit pengeinstitut to boliglån, som var sikret ved et ejerpantebrev. Det ene boliglån havde en hovedstol på 100.000 kr. til en variabel rente, som på tidspunktet for låneoptagelsen udgjorde 5,5 pct., og det andet boliglån havde en hovedstol på 53.000 kr. og en variabel rente, som ved låneoptagelsen udgjorde 6,75 pct. Ydelsen på de to boliglån udgjorde efter det oplyste 14.040 kr. årligt.

Efter det oplyste kontaktede klageren i februar 2007 en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstitut 2, med henblik på en omlægning af sine lån samt et tillægslån.

I forlængelse heraf udarbejdede realkreditinstitut 2 den 8. marts 2007 et tilbud på et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 749.000 kr. med renteloft på 5 pct. og mulighed for afdragsfrihed. Af lånetilbudet fremgik det, at den variable rente på tilbudstidspunktet var 4,51 pct., og at første års ydelse var beregnet til 41.272 kr. I provenuberegningen var der anført et beløb på 11.065 kr. for terminsydelse på de lån, der skulle indfries.

Klageren indgik den 15. marts 2007 en fastkursaftale vedrørende udbetaling af det nye lån den 19. april 2007 til kurs 98,7.

Realkreditinstitut 2 opkøbte den 16. april obligationer til brug for indfrielsen af lånet til realkreditinstitut 1. Af fondsnota af samme dato fremgik det, at der i alt blev betalt 565.598 kr., inklusive kurtage og handelsrenter.

Det nye lån blev den 19. april 2007 udbetalt i overensstemmelse med fastkursaftalen. Af låneafregningen fremgik det, at der var et overskydende provenu på 17.125 kr., at der blandt andet var beregnet et gebyr på 1.000 kr. for en pantebrevsgaranti. Samme dato fik klageren tilsendt betalingsvilkår for det nye lån, hvoraf det fremgik, at første terminsydelse skulle betales pr. 1. juli 2007 med 8.271 kr. for perioden 19. april til 1. juli 2007, og at den efterfølgende terminsbetaling udgjorde 10.310 kr.

Efter det oplyste kontaktede klageren samt klagerens forældre efterfølgende ejendomsmægleren, idet de var utilfredse med provenuets størrelse.

Ejendomsmægleren erkendte den 8. maj 2007 over for klagerens forældre, at han havde begået en fejl i forbindelse med beregningen af låneprovenu, idet ejendomsmægleren havde medtaget beløbet på 11.065 kr. som et bufferbeløb, selv om det udgjorde termins-

ydelsen på de lån, der skulle indfries. I konsekvens heraf valgte ejendomsmægleren at refundere klageren et af ejendomsmægleren oppebåret honorar på 4.623 kr. Samtidig oplyste ejendomsmægleren, at han havde fået indklagede til at refundere gebyret på 1.000 kr. for pantebrevsgarantien, idet der havde været tid nok til at tinglyse pantebrevet.

Ved brev af 11. maj 2007 krævede klagerens forældre, at ejendomsmægleren holdt klageren skadesløs for forskellen på 6.800 kr. mellem det udbetalte provenu og det provenu, som ejendomsmægleren i sin beregning var kommet frem til. Klagerens forældre fandt, at det beregnede provenu var tilsikret klageren.

Ejendomsmægleren afviste den 14. maj 2007 at have tilsikret klageren et låneprovenu på 28.548, men anerkendte at have begået en regnefejl, som ejendomsmægleren imidlertid fandt, at klageren allerede var kompenseret for i forbindelse med refusionen af honoraret på 4.623 kr.

Den 28. maj 2007 rettede klagerens forældre på vegne af klageren henvendelse til realkreditinstitut 2 om erstatning for det manglende provenu. Klagerens forældre beskrev hele sagsforløbet og anførte i den forbindelse, at baggrunden for henvendelsen til ejendomsmægleren var at undersøge, hvorvidt der kunne skabes lidt luft i klagerens økonomi, samt fremskaffe nogle kontanter her og nu. Klagerens forældre anførte endvidere, at klageren ikke ville have gennemført låneomlægningen, hvis ikke provenuet havde ligget på ca. 30.000 kr., og at ejendomsmægleren havde beregnet og tilsikret et provenu på 28.548 kr., men at provenuet viste sig at blive langt mindre på grund af en regnefejl. Brevet var vedlagt en kopi af lånetilbudets provenuberegning, hvorpå ejendomsmægleren ifølge klagerens forældre med håndskrift havde foretaget en beregning, der udviste et provenu på 28.548 kr.

Realkreditinstitut 2 beklagede den 4. juni 2007, at ejendomsmægleren havde begået en fejl i forbindelse med udregningen af provenuet til klageren, men afviste, at klageren havde lidt et tab, som realkreditinstitut 2 var erstatningsansvarligt for. Realkreditinstitut 2 henviste til, at der var tale om skuffede forventninger, som ifølge ankenævnspraksis alene kan føre til vederlagsfortabelse for realkreditinstitut 2. Institut 2 opgjorde i brevet det samlede vederlag og refunderede klageren dette med fradrag af allerede refunderede beløb.

Klagerens forældre fastholdt den 12. juni 2007 over for realkreditinstitut 2 kravet om en erstatning, idet de henviste til, at klageren var blevet lovet et provenu på ca. 30.000 kr. Realkreditinstitut 2 afviste den 14. juni 2007 på ny at være erstatningsansvarligt.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 2 skulle godtgøre hende forskellen på det faktisk udbetalte provenu og det lovede provenu på 28.548 kr. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at der ved beregningen af klagerens provenu var begået en ansvarspådragende fejl. Der var ikke grundlag for at fastslå, at klageren havde eller burde have havde indset, at provenuberegningen var forkert.

Der forelå ikke et tilstrækkeligt sikkert grundlag til at fastslå, at der var sket en egentlig tilsikring af et provenu i størrelsesordenen 29.000 kr.

De beregninger, som Nævnssekretariatet havde indhentet, viste, at klagerens låneomlægning selv med det lavere provenu objektivt set var fordelagtig. Klageren havde således

6: Resuméer af kendelser

opnået et provenu på ca. 22.000 kr. (inklusive tilbagebetalingen af vederlag for låneoptagelsen) samt en ydelsesbesparelse i lånets første 8 år mod en samlet merbetaling i lånets løbetid på ca. 17.000 kr. Det kunne på den baggrund ikke fastslås, at klageren ville have fravalgt låneomlægningen, hvis alle tal på tilbudstidspunktet havde foreligget i korrekt form.

Den begåede fejl førte efter Nævnets praksis til, at realkreditinstituttet ikke kunne kræve vederlag for låneomlægningen. Da det beregnede vederlag allerede var tilbagebetalt klageren, kunne klageren ikke gøre yderligere krav gældende. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

20707060

Tvangsauktion.
Køb. Opgørelse.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 3. april 2008

Klageren erhvervede i 1997 et pantebrev i den omhandlede ejendom, hvori der yderligere indeholdt et kontantlån på oprindelig 137.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Efter det oplyste afgik ejeren af ejendommen ved døden den 1. december 2005, og boet blev taget under behandling.

Boet forsøgte i første omgang forgæves at få ejendommen afhændet i fri handel. Den 26. april 2006 meddelte bobestyreren realkreditinstituttet, at klageren og dennes ægtefælle ikke havde taget stilling til, om man ville acceptere et salg, hvorved klageren kun blev delvis dækket, og at bobestyreren ikke så anden udvej end at lade ejendommen bortsælge via en tvangsauktion, da der ikke var midler i boet til at betale terminsydelser.

Bobestyreren meddelte den 7. juni 2006 klagerens ægtefælle, at realkreditinstituttet ønskede ejendommen solgt på tvangsauktion, hvilket ville ske, medmindre klageren som panthaver accepterede at dække et eventuelt underskud.

Den 1. september 2006 blev der med boet som rekvirent afholdt tvangsauktion over ejendommen. I henhold til tvangsauktionssalgssopstilling af 11. juli 2006 var realkreditinstituttets fordring i kolonne 1 opgjort til 132.999 kr., heraf 123.243 kr. i kolonne 2 (restgæld m.v.) og 9.756 kr. i kolonne 3 (restancer m.v.). Af tvangsauktionssalgssopstillingens side 2 fremgik det blandt andet, at der ved betaling af restancebeløbet senere end den 10. i måneden efter auktionen ville påløbe yderligere morarenter, og at auktionskøber ikke uden videre kunne påregne gældsovertagelse af realkreditlånene. I tvangsauktionssalgssopstillingen var størsteløbet, der skulle betales ud over budsummen, opgjort til 38.800 kr.

Klageren blev højstbydende på tvangsauktionen med et bud på 117.000 kr. På begæring af realkreditinstituttet blev der begæret 2. auktion, som blev berammet til den 9. oktober 2006.

Den 8. september 2006 meddelte realkreditinstituttet pr. telefaks klageren, at realkreditinstituttet på grund af ejendommens stand, størrelse og beliggenhed ikke ønskede at tilbyde lån i ejendommen, herunder bevilge gældsovertagelse af indestående lån. Den 11. september 2006 tilbagekaldte realkreditinstituttet 2. auktionen.

Klageren meddelte den 13. september 2006 realkreditinstituttet, at hun nu havde overført 9.756 kr. til bobestyreren og 107.244 kr., svarende til budsummen minus restancer, til realkreditinstituttet – alt med forbehold for modtagelse af det kvitterede pantebrev.

Der var herefter dialog mellem parterne i relation til de beløb, der skulle betales til opfyldelse af auktionsbuddet, og om hvorvidt klageren var forpligtet til at afholde udgifterne til opvarmning af pantet fra 1. april 2006 – 30. september 2006.

Realkreditinstituttet fremsendte den 6. november 2006 en telefax til klageren, hvori realkreditinstituttet oplyste, at spørgsmålet om hvorvidt omkostningerne til opvarmning af ejendommen var en omkostning uden for budsummen lå til afgørelse i Vestre Landsret. Endvidere meddelte realkreditinstituttet, at klageren manglede at indbetale et beløb i forbindelse med opfyldelse af auktionsbudet, idet klageren efter auktionsvilkårene ikke blot kunne indbetale det budte beløb, men måtte indfri restgælden efter de sædvanlige regler for indfrielse.

Vestre Landsret afsagde den 16. november 2006 kendelse vedrørende opvarmning af ejendommen lydende på, at udgifterne til opvarmningen af ejendommen indgik i det største beløb, der var opgjort i tvangsauktionssalgsopstillingen.

Klageren henvendte sig den 22. maj 2007 til realkreditinstituttets administrerende direktør, idet hun var utilfreds med, at realkreditinstituttet havde afvist at udlevere realkreditpantebrevet.

Realkreditinstituttets klageansvarlige fastholdt den 25. maj 2007 afvisningen med henvisning til, at klageren manglede at indbetale ca. 2.320 kr., før pantebrevet var fuldt indfriet. Derudover oplyste realkreditinstituttets klageansvarlige, at tinglysningsafgiften ifølge tinglysningsafgiftsloven kunne overføres til et nyt realkreditpantebrev.

Klageren meddelte den 28. maj 2007 realkreditinstituttet, at hun havde opfyldt tvangsauktionsvilkårene ved betaling af budsummen på 117.000 kr. og anmodede derfor realkreditinstituttet om at aflyse realkreditinstituttets pantebrev samt udlevere pantebrevet med transportpåtegning til hende eller fremsende værdien af tinglysningsafgiften på pantebrevet. Klageren fandt det endvidere kritisabelt, at realkreditinstituttet havde holdt ejendommen opvarmet i sommeren 2006.

I sit svar af 19. juni 2007 henviste realkreditinstituttet til sit brev af 6. november 2006 og fastholdt, at pantebrevet først ville blive udleveret i kvitteret stand, når det resterende beløb var afregnet over for realkreditinstituttet.

På vegne af sin hustru bad klagerens ægtefælle den 21. juni 2007 pr. telefax realkreditinstituttet om at fremsende 1) en detaljeret opgørelse over beregningen af det beløb, som realkreditinstituttet krævede ud over hammerslagsbeløbet på 117.000 kr., hvoraf realkreditinstituttet - særskilt - efter eget ønske havde fået betalt restancerne på i alt 9.756 kr., og 2) en detaljeret og begrundet redegørelse for kravet med henvisninger til retspraksis m.v. Klagerens ægtefælle bemærkede i den forbindelse, at realkreditinstituttet hverken havde sendt det ønskede eller inden/på tvangsauktionen oplyst om specielle vilkår, og at materialet ville blive sendt til udtalelse hos Realkreditankenævnet, når det var modtaget.

Realkreditinstituttet fremsendte den 27. juni 2007 en opgørelse af de beløb, som realkreditinstituttet krævede ud over budsummen. Af opgørelsen fremgik det, at beregningen af indfrielsesbeløbet var sket på grundlag af en obligationsrestgæld på 105.585 kr. Herudover fremgik det, at lånet var blevet straksindfriet til kurs 100 den 2. oktober 2006, og at da der havde været beregnet ordinær ydelse pr. 29. september 2006, var lånets obligationsrestgæld faldet til fordel for klageren. Endelig fremgik det, at klageren manglede at betale et beløb på 1.489 kr., hvori var indeholdt 574 kr. i morarenter. Realkreditinstituttet redegjorde herefter for årsagen til, at der kunne kræves mere end budsummen, herunder at der er forskel på budkroner og hæftelseskroner, at der for tiden efter auktionen frem til indfrielsen skulle betales forfaldne morarenter og terminsydelser.

6: Resuméer af kendelser

Klageren var ikke tilfreds med realkreditinstituttets svar og indbragte derfor sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle 1) godtgøre hende udgifterne til den af realkreditinstituttet bestilte nytteløse, ensidigt og indtil tvangsauktionen hemmeligholdte opvarmning af pantet fra 1. april 2006 – 30. september 2006, 2) anerkende at have forsinket salgsprocessen med 3 uger på grund af en forfejlet begæring om den senere aflyste 2. auktion, 3) principalt frafalde ethvert krav mod hende, subsidiært tidligst kræve renter fra 20. september 2006, 4) godtgøre hende differencen på 1.659 kr. mellem den korrekt beregnede obligationsrestgæld og det krævede indfrielsesbeløb, 5) fremsende værdien af tinglysningsafgiften på realkreditinstituttets pantebrev og 6) aflyse realkreditinstituttets pantebrev, så der ikke var forhindringer for nyt lån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at Nævnet ikke kunne tage stilling til klagepunktet vedrørende opvarmning af ejendommen, idet dette spørgsmål var endeligt afgjort ved Vestre Landsrets kendelse af 16. november 2006.

Efter Nævnets opfattelse fulgte det af en læsning af retsplejelovens § 576, stk. 1, og Tvangsauktionsvilkårenes pkt. 4 og 6 A, b, at realkreditinstituttet havde været berettiget til at kræve 2. auktion og til at frafalde dette krav den 11. september 2006 med den virkning, at klageren var bundet af sit bud på 1. auktion.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet, der havde været berettiget til at kræve lånet indfriet, jf. tvangsauktionsopstillingen og pantebrevsformular B, pkt. 9, litra f, havde foretaget en korrekt indfrielse af lånet, og herunder ved paristraksindfrielse sikret klageren den billigste indfrielse.

Nævnet bemærkede om klagen vedrørende betalinger ud over hammerslagssummen, at det afdrag, som klageren betalte med terminsydelsen den 30. september 2006, havde reduceret restgælden tilsvarende og havde derfor medført et indfrielsesbeløb, der var forholdsmæssigt lavere, at klageren gennem sit bud havde forpligtet sig til at forrente pantegælden fra datoen for 1. auktion med den rente, der tilkom hver enkelt panthaver, jf. Auktionsvilkårenes pkt. 6 A b, at samme bestemmelse i tvangsauktionsvilkårene tillige indebar, at realkreditinstituttet var berettiget til at kræve betaling af bidrag, at morarentekravet under klagesagen var frafaldet, og at realkreditinstituttet havde frafaldet indfrielsesgebyrer.

Med hensyn til klagerens krav om godskrivning af forskellen mellem kontant- og obligationsrestgælden bemærkede Nævnet, at den anførte forskel på 1.659 kr. var kommet klageren til gode, idet beregningen af indfrielsesbeløbet var sket på grundlag af obligationsrestgælden på 105.585 kr. Der resterede således fortsat betaling af et beløb på 915 kr., før lånet kunne anses for fuldt indfriet, og Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde været og var berettiget til at undlade at kvittere pantebrevet, indtil den dækkede del af lånets restgæld var fuldt indfriet af klageren. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

20707065

Lånebevis,
Afslag på lån.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 29. januar 2008

Klagerens datter ansøgte den 2. maj 2007 realkreditinstituttet om et lån på 1.500.000 kr. til køb af bolig og afgav i den forbindelse økonomiske oplysninger. Låneansøgningen, hvori klagerens e-mail og telefonnummer var oplyst, blev modtaget hos realkreditinstituttet den 8. maj 2007.

Den 10. maj 2007 fremsendte realkreditinstituttet et lånebevis til klagerens datter. Af lånebeviset fremgik det, at realkreditinstituttet samt det med instituttet koncernforbundne pengeinstitut tilsammen kunne tilbyde klagerens datter finansiering på op til 95 pct. af boligens kontantpris, hvilket svarede til en samlet årlig bruttoydelse på indtil 55.000 kr. Endvidere fremgik det, at lånebeviset var udstedt på baggrund af en generel vurdering af de oplysninger, som realkreditinstituttet havde om klagerens datters økonomi. Endelig fremgik det, at lånebeviset var udstedt under forudsætning af, at realkreditinstituttet ønskede at yde lån i den nye ejendom, samt at lånets størrelse og løbetid til den tid ville blive fastsat ud fra en konkret bedømmelse.

På realkreditinstituttets hjemmeside var der givet en generel orientering om lånebeviser, hvorefter det ikke fremgik, at et udstedt lånebevis var betinget af, at realkreditinstituttet kunne godkende den konkrete ejendom.

Klageren og dennes ægtefælle fremsendte den 13. maj 2007 et brev til realkreditinstituttet, hvori de henviste til, at realkreditinstituttet på forespørgsel havde oplyst, at datteren kunne købe bolig for 700.000 kr. Da dette ikke var tilstrækkeligt til køb af et hus til datteren, oplyste klageren, at han, hans hustru og datteren havde besluttet at købe ejendommen i fællesskab. Klageren afgav økonomiske oplysninger på ham og hans hustru og anmodede realkreditinstituttet om et tilsagn om, at han, ægtefællen og datteren i fællesskab kunne låne 1,5 mio. kr. til køb af en ejendom, som de havde set på.

Realkreditinstituttet meddelte den 22. maj 2007 via e-mail klageren, at realkreditinstituttet kunne godkende klageren, dennes ægtefælle samt klagerens datter til et køb på 1.500.000 kr. – 1.600.000 kr. Endvidere anmodede realkreditinstituttet klageren om at fremsende kopi af købsaftale samt oplysning om låntype således, at der kunne udfærdiges et lånetilbud.

Efter det oplyste underskrev klageren den 19. maj 2007 sammen med sin ægtefælle og datter en købsaftale.

Realkreditinstituttet meddelte den 13. juni 2007 klageren, at realkreditinstituttet ikke ønskede at yde lån i den pågældende ejendom og henviste til, at lånebeviset var betinget af, at realkreditinstituttet ønskede at yde lån i den nye ejendom.

Klageren var utilfreds med afslaget og indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at nægte at fremkomme med et lånetilbud på 1,5-1,6 mio. kr. og derfor var erstatningsansvarlig for hans meromkostninger på 1.000 kr. ved at søge finansiering til anden side. Klageren påstod endvidere realkreditinstituttet tilpligtet at tilrette sin hjemmeside, så det fremgik, at realkreditinstituttets tilbud om finansiering altid var betinget af, at realkreditinstituttet kunne godkende den konkrete ejendom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at afgørelsen af spørgsmålet om, hvorvidt realkreditinstituttets hjemmeside kunne anses for vildledende og stridende mod § 4 i bekendtgørelse nr. 1222 af 19. oktober 2007 om god skik for finansielle virksomheder henhører under Finanstilsynet respektive Forbrugerombudsmanden, jf. § 348 i lov om finansiell virksomhed.

6: Resumé af kendelser

Nævnet fandt, at lånebeviset fremsendt den 10. maj 2007 til klagerens datter, klagerens brev af 13. maj 2007 og realkreditinstitutets e-mail af 22. maj 2007 måtte læses i sammenhæng. En sådan sammenhængende læsning måtte føre til, at realkreditinstituttet ikke med sin kortfattede mail af 22. maj 2007 kunne antages at have frafaldet de standardforudsætninger, hvorunder realkreditinstituttet ønskede at tilbyde lån i den nye ejendom, og som fremgik af lånebrevet til klagerens datter. Nævnet fandt i øvrigt, at det måtte anses for en typeforudsætning, at realkreditinstituttet, der er underlagt realkreditlovgivningens regler om lånegrænser, ud over en vurdering af en potentiel låntagers økonomi, tillige foretager en vurdering af ejendommen (pantet), inden et endeligt lånetilbud bliver afgivet. Nævnet fandt som følge heraf, at realkreditinstituttet ikke ved den fremsendte e-mail af 22. maj 2007 havde forpligtet sig til at yde lån i den ejendom, som klageren omtalte i brevet af 13. maj 2007.

Nævnet bemærkede afslutningsvis, at Nævnet som udgangspunkt ikke foretager en nærmere efterprøvelse af realkreditinstituttets kredit- og udlånspolitik, herunder af berettigelsen af at nægte lån til en bestemt ejendom, og Nævnet fandt ikke, at der i nærværende sag var grund til at fravige dette udgangspunkt. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

20708076

Forhåndslån. Ekspeditions-
tid. Nedbringelseskrav.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 29. januar 2008

Efter det oplyste blev der den 26. august 2005 afholdt et møde mellem klageren og det pengeinstitut, som er koncernforbundet med det indklagede realkreditinstitut. Formålet med mødet var at afdække mulighederne for optagelse af et ejerskiftelån hos realkreditinstituttet i en ejendom under opførelse, som klageren ønskede at erhverve.

Den 20. september 2005 underskrev klageren og dennes ægtefælle en aftale om køb af den omhandlede ejendom. Ifølge købsaftalen var købsprisen aftalt til 3.395.000 kr., og overtagelsesdagen var foreløbig fastsat til den 24. april 2007. Af en allonge til købsaftalen fremgik det, at "Boligen færdiggøres til overtagelsesdagen, eventuelt bortset fra forhold, der ikke hindrer indflytning, herunder haveanlæg. Sådanne arbejder færdiggøres hurtigst muligt..."

Efter det oplyste foretog realkreditinstituttet den 30. oktober 2006 en foreløbig vurdering af ejendommen til 4.000.000 kr.

Den 17. januar 2007 underrettede klageren det koncernforbundne pengeinstitut om, at der var foretaget nogle tilvalg i huset, således at købsprisen på 3,4 mio. kr. blev forhøjet med 196.000 kr. Klageren forespurgte, om det var muligt at låne på basis af en vurdering på 4 mio. kr. med tillæg af 196.000 kr.

Det koncernforbundne pengeinstitut meddelte den 25. januar 2007 klageren, at ejendommen ville blive vurderet højere med tilvalgene, og at realkreditinstituttet ville sende en vurderingsmand ud for at foretage en ny vurdering. Derudover forespurgte realkreditinstituttet, om overtagelsesdagen fortsat var den 24. april 2007. Samme dag meddelte klageren det koncernforbundne pengeinstitut, at sælgeren havde rykket den forventede overtagelsesdag til den 22. juni 2007, og at klageren ville vende tilbage, så snart overtagelsesdagen lå fast.

Realkreditinstituttet foretog den 12. februar 2007 en ny foreløbig vurdering af ejendommen, hvorefter ejendommen blev ansat til 4.100.000 kr. Vurderingen blev internt godkendt hos realkreditinstituttet den 23. maj 2007, og det fremgik af denne, at den var gældende til den 12. august 2007.

Den 24. maj 2005 blev der udstedt endeligt skøde til klageren og dennes ægtefælle. Ifølge det endelige skøde var overtagelsesdagen endeligt fastsat til den 22. juni 2007.

Klageren underskrev efter det oplyste den 7. juni 2007 en ansøgning om et ejerskiftelån på 3.497.000 kr. hos realkreditinstituttet i henhold til et samme dag udskrevet lånetilbud. Af låneansøgningen fremgik det, at klageren var indforstået med, at lånet ville blive nedsat, såfremt den endelige vurdering blev lavere end forhåndsvurderingen. Realkreditinstituttets lånetilbud omhandlede et 5 pct. 30-årigt fastforrentet obligationslån på 3.497.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at realkreditinstituttet, når byggeriet var færdiggjort, skulle kunne bekræfte den foreløbige vurdering af ejendommens værdi, og at forhåndslån ville blive krævet nedbragt eller indfriet, hvis den endelige værdiansættelse efter byggeriets færdiggørelse bevirkede, at lånet ikke havde sikkerhed indenfor den maksimale lånegrænse.

Samme dag indgik klageren en fastkursaftale. Lånet blev i henhold til fastkursaftalen udbetalt den 22. juni 2007 til kurs 93,795.

Efter det oplyste blev ejendommen den 27. juli 2007 klarmeldt fra det koncernforbundne pengeinstitut, og realkreditinstituttet foretog samme dag en endelig vurdering af ejendommen. Af den endelige vurderingsrapport fremgik det, at vurderingen var tilrettet markedsniveau, som på daværende tidspunkt var 3.850.000 kr.

Klageren fik den 7. august 2007 meddelelse om, at den lavere vurdering medførte, at klagerens lån skulle nedbringes.

Klageren fremsendte den 8. august 2007 en e-mail til det koncernforbundne pengeinstitut, hvori han anførte, at han stod uforstående over for, hvordan realkreditinstituttet kunne tilbyde ham lån i juni 2007 på baggrund af en forhåndsvurdering på 4.100.000 kr. foretaget i februar 2007, foretage udbetaling af lånet i juni 2007 for derefter i august 2007 at kræve lånet nedbragt ud fra en værdi på 3.850.000 kr. Klageren anførte, at han på intet tidspunkt var gjort opmærksom på risikoen for en endelig vurdering, der kunne være lavere. Desuden pegede klageren på, at realkreditinstituttet på baggrund af situationen på boligmarkedet burde have foretaget en endelig vurdering, inden lånet blev hjemtaget. Klageren fandt derfor, at pengeinstitutet enten burde påtage sig risikoen for den lavere vurdering og fastholde hans lån med en hovedstol på 3.497.000 kr. eller acceptere, at nedbringelse kunne ske til samme kurs, som lånet blev udbetalt til.

Det koncernforbundne pengeinstitut redegjorde den 15. august 2007 for sagsforløbet. Herunder anførte pengeinstitutet, at vurderingen i februar 2007 blev foretaget ud fra markedsforventningerne på daværende tidspunkt, men at markedsvilkårene de efterfølgende måneder havde ændret sig, således at den endelige vurdering blev lavere. Pengeinstitutet fandt ikke, at pengeinstitutet respektive realkreditinstituttet kunne lastes for, at markedsudviklingen havde ændret sig så drastisk de seneste 2-5 måneder. Pengeinstitutet henviste i øvrigt til, at det af lånetilbudet fremgik, at lånet ville blive reduceret, hvis den endelige vurdering ikke gav mulighed for det tilbudte lån.

Efter det oplyste indgik klageren den 3. september 2007 en fastkursaftale til kurs 94,683 på den delvise nedbringelse af lånet med 225.000 kr. Lånet blev den 1. oktober 2007 nedbragt til en ny obligationsrestgæld på 3.259.365 kr.

6: Resuméer af kendelser

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte dels kurstab og omkostningerne ved den ekstraordinære nedbringelse af lånet, dels den ekstra renteomkostning, som han havde fået ved at finansiere nedbringelsen med banklån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttet efter reglerne om forhåndslån var forpligtet til endeligt at vurdere ejendommen efter dens færdiggørelse og til at kræve lånet nedbragt, idet den endelige vurdering var lavere end den vurdering, der blev lagt til grund ved ydelsen af forhåndslånet.

Nævnet udtalte, at en værdiansættelse i forbindelse med et forhåndslån, der overstiger købesummen, således som det var sket i sagen, må ske på grundlag af omhyggelige og forsvarlige overvejelser, idet en sådan fravigelse af købesummen ikke som ved endelige lån blot påvirker realkreditinstituttets sikkerhed, men indebærer et nedbringelseskrav, som får betydning for såvel garantistiller som låntageren.

Realkreditinstituttets forhåndslånetilbud af den 6. juni 2007 var baseret på en vurdering, der var foretaget den 12. februar 2007. Efter Nævnets opfattelse måtte det anses for ansvarspådragende for realkreditinstituttet, at instituttet i et vigende ejendomsmarked anvendte en 4,5 måned gammel vurdering. Ved sin vurdering tillagde Nævnet det betydning, at lånetilbudet blev afgivet kort tid før den forventede overtagelse den 22. juni 2007 af ejendommen i færdig stand, jf. købsaftalens vilkår om, at "Boligen færdiggøres til overtagelsesdagen, eventuelt bortset fra forhold, der ikke hindrer indflytning, herunder haveanlæg. Sådanne arbejder færdiggøres hurtigst muligt...", og klagerens oplysninger til pengeinstituttet om tidspunktet for overtagelsen.

Nedbringelsen af forhåndslånet blev efter det oplyste finansieret gennem et boliglån i pengeinstituttet. Nævnet fandt, at nedbringelsen i stedet burde finansieres ved, at realkreditinstituttet omkostningsfrit ydede klageren et reservefondslån på tilsvarende vilkår som det ydede forhåndslån. Nævnet tilpligtede derfor instituttet til at yde et sådant reservefondslån på ca. 225.000 kr. Derudover tilpligtede Nævnet realkreditinstituttet at refundere klageren omkostningerne ved den foretagne ekstraordinære nedbringelse af lånet og de ekstra renteomkostninger, der havde været forbundet med den etablerede pengeinstitutfinansiering af nedbringelsen af forhåndslånet.

20709082

Rådgivning om
kurssikring.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 3. april 2008

Efter det oplyste indgik klageren den 25. april 2007 købsaftale om køb af den omhandlede ejendom. Formidlingen af lån i ejendommen blev forestået af en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 18. maj 2007 tilbud til klageren på et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 720.000 kr. Lånetilbudet blev fremsendt til klageren den 1. juni 2007. Af lånetilbudet fremgik det, at tilbudskursen var 96,02, hvilket gav en kursværdi på 691.344 kr. Endvidere fremgik det, at beregningerne i lånetilbudet var baseret på foreløbige kurser, og at realkreditinstituttet anbefalede at kurssikre.

Realkreditinstituttet fremsendte den 7. juni 2007 endnu et lånetilbud til klageren, som denne gang omhandlede et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 733.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at klageren havde indgået en fastkursaftale på et eller flere lån. Realkreditin-

stituttets LånGuide, som var vedlagt lånetilbuddene, indeholdt oplysning om muligheden for at foretage kurssikring.

Ligeledes den 7. juni 2007 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse til klageren vedrørende fastkursaftale, som var indgået samme dag til afvikling den 22. juni 2007. Ifølge fastkursaftalebekræftelsen var kursen aftalt til 93,700 svarende til en kursværdi på 686.821 kr.

Endelig indgik klageren samme dag en kontanthandelsaftale (køberkonto) med det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut, hvorefter pengeinstituttet skulle foretage alle nødvendige ekspeditioner i forbindelse med klagerens køb af ejendommen. Af aftalen fremgik det, at klageren havde modtaget rådgivning om kurssikring fra den låneformidlende ejendomsmægler, og at klageren på den baggrund havde besluttet, at realkreditlånet skulle udbetales i henhold til fastkursaftale af 7. juni 2007.

Det koncernforbundne pengeinstitut meddelte den 21. juni 2007 klageren, at pengeinstituttet samme dag havde oprettet en indlånskonto, herunder med det vilkår, at der på kontoen var indbetalt 116.000 kr.

Det nye lån blev udbetalt den 22. juni 2007 i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Realkreditinstituttet meddelte den 5. juli 2007 klageren, at sagen var ved at være afsluttet, og at en opgørelse af klagerens køberkonto viste et underskud på 7.000 kr., hvilket beløb klageren blev anmodet om at indbetale.

Klageren var utilfreds med rådgivningen i forbindelse med låneoptagelsen og rettede derfor den 20. juli 2007 pr. e-mail henvendelse til realkreditinstituttet. Klageren anførte, at der i forbindelse med drøftelsen af låneoptagelsen og underskrivelsen af papirerne ikke var givet ham oplysning om fastkursaftaler, og at han som førstegangskøber ikke havde kendskab til sådanne. Den manglende rådgivning havde medført, at klageren i stedet for et forventet overskud på 12.000 kr. havde fået et underskud på 7.000 kr. Klageren fandt ikke, at det var rimeligt, at han skulle bøde for den manglende rådgivning.

Realkreditinstituttet afviste den 2. august 2007 at have lovet klageren et overskud på 12.000 kr. eller at have begået fejl i sagen. Realkreditinstituttet anførte, at der var ydet klageren rådgivning om muligheden for at foretage kurssikring den 18. maj 2007, og at underskuddet på de 7.000 kr. dels var opstået som følge af kurstab, dels renteudgifter og omkostninger. Realkreditinstituttet tilbød klageren, at underskuddet kunne betales over 7 måneder med 1.000 kr. om måneden.

Klageren fastholdt den 16. august 2007, at han ikke havde fået rådgivning om muligheden for at foretage kurssikring. Klageren tilbød at forlige sagen ved, at realkreditinstituttet selv dækkede underskuddet på de 7.000 kr.

Realkreditinstituttet meddelte den 27. august 2007 klageren, at instituttet ikke havde yderligere kommentarer til hans klage. Realkreditinstituttet gentog sit tilbud, om at klageren kunne betale underskuddet over 7 måneder med 1.000 kr. om måneden.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle holde ham skadesløs for virkningerne af den manglende rådgivning om kurssikring.

6: Resuméer af kendelser

Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse, subsidiært at et eventuelt tab for klageren højst kunne opgøres til 3.825 kr. svarende til differencen mellem provenuet ifølge lånetilbudet af 18. maj 2007 og lånetilbudet af den 7. juni 2007, hvor fastkursaftalen blev indgået.

Nævnet fandt, at den låneformidlende ejendomsmægler havde været fuldmægtig for realkreditinstituttet, og at kravet derfor med rette var rettet mod realkreditinstituttet.

Flertallet fandt det - efter begivenhedsforløbet i sagen - ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren i forbindelse med drøftelserne om lånetilbudet den 18. maj 2007 ikke havde fået en forsvarlig mundtlig rådgivning om mulighederne for kurssikring, og at skriftlige oplysninger om denne mulighed først var blevet givet til klageren, da lånetilbudet blev fremsendt til klageren den 1. juni 2007. Efter begivenhedsforløbet fandt flertallet det endvidere ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren ville have kurssikret den 18. maj 2007, hvis han da havde modtaget en forsvarlig rådgivning om muligheden for kurssikring. Flertallet fandt på denne baggrund, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarligt for klagerens tab som følge af manglende kurssikring i perioden 18. maj 2007 - 7. juni 2007. Klagerens tab udgjorde forskellen i kursværdien den 18. maj 2007 og den 7. juni 2007 af det oprindeligt tilbudte lån med en hovedstol på 720.000 kr., dvs. et beløb i størrelsesordenen 12.000 kr.

Mindretallet fandt, at der var en forhåndsformodning for, at der var givet klageren rådgivning om muligheden for kurssikring i forbindelse med lånetilbudet den 18. maj 2007. Det kunne ikke i sig selv anses for ansvarspådragende, at lånetilbudet med den skriftlige oplysning om kurssikring først var fremsendt til klageren den 1. juni 2007. Mindretallet fandt derfor ikke, at der var handlet ansvarspådragende, og stemte for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at yde klageren en erstatning svarende til forskellen i kursværdien den 18. maj 2007 og den 7. juni 2007 af det oprindeligt tilbudte lån med en hovedstol på 720.000 kr.

20802013

Lånetilsagn. Lånetilbud.
Ekspeditionstid.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 25. juni 2008

Hos en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for det indklagede realkreditinstitut 1, underskrev klageren den 16. december 2007 en ansøgning til det indklagede realkreditinstitut 1 om ejerskiftelån. Efter det oplyste ansøgte klageren om et variabelt forrentet obligationslån med 5 pct. renteloft.

Den 18. december 2007, kl. 13:20, fremsendte realkreditinstitut 1 en e-mail til den låneformidlende ejendomsmægler, af hvilken det fremgik, at der ved udgangen af året ville ske et serieskift, hvilket betød, at lån optaget efter serieskiftet sandsynligvis ville blive dyrere end lån optaget på baggrund af de udløbende obligationsserier. Endvidere fremgik det, at realkreditinstitut 1 skulle modtage en låneansøgning senest den 21. december 2007, såfremt låntager ønskede et lånetilbud på baggrund af de med årsskiftet udløbende obligationsserier.

Ejendomsmægleren fremsendte samme dag via e-mail låneansøgningen til realkreditinstitut 1 og oplyste, at der var aftalt tid til foretagelse af en kontrolvurdering den 21. december 2007.

Den 8. januar 2008 fremsendte realkreditinstitut 1 et lånetilbud til klageren på et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 2.177.000 kr. med renteloft på 6 pct. Tilbudet var udstedt i de nye serier med en aktuel årlig rente på 5,38 pct.

Klageren var utilfreds med sagsbehandlingen og rettede efter det oplyste henvendelse til realkreditinstitut 1 medio januar 2008. I forlængelse heraf fremsendte realkreditinstitut 1 den 18. januar 2008 en e-mail til klageren, hvori institut 1 oplyste at det grundet sagsmængden ikke havde været muligt for institut 1 at nå at udarbejde et lånetilbud inden den 21. december 2007 i de gamle serier, men at institut 1 havde udarbejdet et tilbud til klageren så hurtigt, som det var muligt.

Klageren fremsendte samme dag en e-mail til realkreditinstitut 1. Klageren henviste til institut 1's e-mail af 18. december 2007, som efter hans opfattelse indebar, at institut 1 var forpligtet til at yde lån i de udløbende serier, idet klageren havde indsendt ansøgningen den 18. december 2007, og der var foretaget en kontrolvurdering den 21. december 2007.

Realkreditinstitut 1 afviste den 21. januar 2007 at være forpligtet til at yde lån i de udløbende serier og henviste til, at e-mailen af 18. december 2007 var betinget af, at låntager var forhåndsgodkendt af realkreditinstitut 1.

Det af realkreditinstitut 1 tilbudte lån kom aldrig til udbetaling. I stedet optog klageren et 30-årigt kortrentelån F1 på 2.212.000 kr. hos realkreditinstitut 2. Lånet blev afregnet den 28. februar 2008 til kurs 99,67. Af låneafregning af 26. februar 2008 fremgik det, at det nye låns effektive rente udgjorde 4,90 pct. p.a., og at kontantlånsrenten udgjorde 4,4292 pct. p.a.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 1 havde givet tilsagn om, at klageren kunne få et 5 pct. garantilån i de obligationsserier, der var åbne til og med udgangen af 2007, og at realkreditinstitut 1 dermed var erstatningsansvarlig for det tab, klageren eventuelt måtte lide på grund af realkreditinstitut 1's manglende opfyldelse. Realkreditinstitut 1 påstod frifindelse.

Nævnet lagde til grund, at klageren gennem den låneformidlende ejendomsmægler var blevet gjort bekendt med realkreditinstitut 1's e-mail af 18. december 2007. Ansøgning om ejerskiftelån blev fremsendt den 18. december 2007, og en positiv kontrolvurdering var aftalt foretaget den 21. december 2007. Nævnet fandt på denne baggrund, at realkreditinstitut 1 havde været forpligtet til at afgive et for klageren uforpligtende tilbud løbende frem til ultimo juni 2008 i de med årsskiftet 2007/2008 udløbende serier.

Klageren havde ikke ønsket at benytte sig af realkreditinstitut 1's lånetilbud af 8. januar 2008 om et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 2.177.000 kr. med renteloft på 6 pct., men optog i stedet et 30-årigt kortrentelån F1 på 2.212.000 kr. i et andet realkreditinstitut. Dette lån blev afregnet den 28. februar 2008. F1 lånet var på daværende tidspunkt billigere end det lån, som realkreditinstitut 1 skulle have givet tilbud på. Nævnet fandt det på den anførte baggrund overvejende betænkeligt at anse det for bevist, at klageren ville have optaget et lån i de med årsskiftet 2007/2008 udløbende serier, hvis han havde haft mulighed herfor. Som følge af det anførte blev realkreditinstitut 1 frifundet.

6: Resumé af kendelser

20803024

Indfrielseskurser.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 25. juni 2008

Klagerne ejede en ejendom, hvori der indestod to lån på oprindelig 1.600.000 kr. og 572.000 kr. til realkreditinstitut 1.

Efter det oplyste rettede klagerne medio maj 2007 henvendelse til det indklagede realkreditinstitut 2 med henblik på optagelse af et nyt lån til indfrielse af de to indestående lån samt et tillægslån.

Den 29. maj 2007 udarbejdede realkreditinstitut 2 et lånetilbud til klagerne på et 30-årigt, 5 pct. obligationslån på 2.933.000 kr. I lånetilbudet var de indestående lån forudsat indfriet, og det fremgik, at den anvendte indfrielseskurs først blev fastsat endeligt på indfrielsestidspunktet.

Af realkreditinstitut 2's Långuiden fra april 2007, som der var henvist til i lånetilbudet, fremgik det blandt andet under afsnittet "Almindelige forretningsbestemmelser for værdipapirhandel", at der ved indfrielse af lån i andre realkreditinstitutter blev benyttet en bestillingshandel med afregning i henhold til procedurerne for en strakshandel.

Klagerne indgik den 29. maj 2007 en fastkursaftale vedrørende udbetalingen af det nye lån til kurs 95,15 pr. den 1. juni 2007.

Den 30. maj 2007 underskrev klagerne en tinglysningsaftale, i henhold til hvilken realkreditinstitut 2 skulle indfri lånene hos realkreditinstitut 1 på den mest hensigtsmæssige måde. Samme dag fremsendte realkreditinstitut 1 to tilbud på obligationsindfrielse til realkreditinstitut 2.

Realkreditinstitut 2 opkøbte den 31. maj 2007 obligationerne til brug for indfrielsen af de to indestående lån hos realkreditinstitut 2. Af fondsnota af samme dato vedrørende lånet på oprindelig 1.600.000 kr. fremgik det, at obligationerne var opkøbt til kurs 95,30 og solgt til klagerne med valør den 7. juni 2007. Af fondsnota af 31. maj 2007 vedrørende lånet på oprindelig 572.000 kr. fremgik det, at obligationerne var opkøbt til kurs 97,15 og solgt til klagerne med valør den 7. juni 2007.

Det nye lån blev den 1. juni 2007 udbetalt i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Den 6. juni 2007 bad klagerne pr. e-mail realkreditinstitut 2 om at oplyse, hvorvidt de to lån hos realkreditinstitut 1 var indfriet og i bekræftende fald til hvilke kurser.

Realkreditinstitut 2 oplyste samme dag pr. e-mail, at lånesagen allerede var effektueret, men at institut 2 ikke var bekendt med indfrielseskurserne. Realkreditinstitut 2 henviste til, at klagerne ville modtage nogle indfrielseskvitteringer herpå.

Den 12. juni 2007 fremsendte realkreditinstitut 1 to indfrielseskvitteringer til realkreditinstitut 2. Efter det oplyste modtog klagerne først indfrielseskvitteringerne i september 2007. Af begge indfrielseskvitteringer fremgik det, at lånene var indfriet pr. 7. juni 2007.

Efter det oplyste rettede klagerne herefter henvendelse til realkreditinstitut 2, idet de fandt, at lånene hos realkreditinstitut 1 i henhold til aftalegrundlaget skulle have været indfriet til kurserne pr. 7. juni 2007, hvilket realkreditinstitut 2 afviste.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at indfrielsen af de to lån i realkreditinstitut 1 skulle ske på grundlag af de pr. den 7. juni 2007 noterede kurser. Realkreditinstitut 2 påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at realkreditinstitut 2 ved opkøb af obligationer til en markedskurs under 100 havde valgt den indfrielsesmetode, der var den mest fordelagtige for klagerne.

Nævnet henviste til, at den anvendte indfrielseskurs ifølge lånetilbuddet blev endeligt fastsat på indfrielsestidspunktet. "Indfrielsestidspunktet" måtte ifølge Nævnet forstås i lyset af den fremgangsmåde, der bliver benyttet ved indfrielse af lån, jf. realkreditinstitut 2's Långuiden, som er en del af parternes aftale. Hvis der som i denne sag skal opkøbes obligationer, køber realkreditinstitut 2 obligationerne på obligationsmarkedet og sælger dem til låntageren til brug for indfrielsen. Dette sker ifølge Långuiden i form af en bestillingshandel med afregning i henhold til procedurerne for en strakshandel. Realkreditinstitut 2 opkøbte den 31. maj 2007 – efter at have modtaget indfrielsestilbud af 30. maj 2007 fra realkreditinstitut 1 – på klagerens vegne obligationer til kurs 95,30 for lånet på oprindelig 1.600.000 kr. og til kurs 97,15 for lånet på oprindelig 572.000 kr., hvilket i overensstemmelse med parternes aftalegrundlag skabte så stor samtidighed som muligt imellem låneudbetalingen af det nye lån og låneindfrielsen af de gamle lån. I retsforholdet mellem klagerne og realkreditinstitut 2 måtte indfrielseskurserne således fastsættes som kurserne på det tidspunkt – den 31. maj 2007 – da realkreditinstitut 2 på klagerens vegne indkøbte obligationer til indfrielse af lånene i realkreditinstitut 1. Som følge af det anførte blev realkreditinstitut 2 frifundet.

20804027

Gyldighedsperiode for tilbud. Kurssikringsmulighed. Retablering af originalt skøde.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 22. december 2008

Klageren underskrev den 22. juni 2006 aftale om køb af den omhandlede ejendom, som var under opførelse. Ifølge købsaftalen var overtagelsesdagen fastsat til den 1. april 2007. Det fremgik endvidere, at der var tale om en kontanthandel til 1.695.000 kr. med angivelse af fristerne for deponering af købesummen.

Den 4. juli 2006 underskrev klageren en anmodning til det med realkreditinstitutet koncernforbundne pengeinstitut om garantistillelse og fremsendelse af udbetaling. I henhold til aftalen skulle garantien pr. overtagelsesdagen erstattes af en kontant deponering i sælgerens pengeinstitut. Det fremgik endvidere af aftalen, at beløbet skulle tilvejebringes ved optagelse af realkreditlån hos indklagede med et kontant provenu på 948.000 kr. og en egenfinansiering på 722.000 kr. Sidstnævnte beløb blev den 10. juli 2006 af klageren indsat på køberkontoen hos det koncernforbundne pengeinstitut.

Ligeledes den 10. juli 2006 fremsendte realkreditinstitutet et lånetilbud til klageren på et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 1.007.000 kr. Lånetilbudet var beregnet på grundlag af kurs 96,375, svarende til en kursværdi på det nye lån på 970.496 kr. Det fremgik af lånetilbuddet, at alle beregninger var baseret på foreløbige kurser, at det endelige resultat derfor først var kendt ved lånets udbetaling, og at instituttet anbefalede, at det nye lån blev kurssikret. Det fremgik yderligere, at tilbuddet var gyldigt indtil den 9. januar 2007.

Det koncernforbundne pengeinstitut afgav den 11. juli 2006 den ønskede garanti.

Bygmesteren bad den 30. januar 2007 klageren om at acceptere, at overtagelsesdagen blev udskudt til den 1. maj 2007. Mod en ændring af de øvrige frister og en refusion på 25.000 kr. blev der den 14. februar 2007 indgået aftale om den ændrede overtagelsesdag.

Realkreditinstitutet fremsendte den 16. februar 2007 en forlængelse af betalingsgarantien til sælgerens pengeinstitut, således at denne var i overensstemmelse med den ændrede overtagelsesdag.

6: Resuméer af kendelser

Den 18. april 2007 udarbejdede realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren på et 30-årigt 5 pct. obligationslån med 10 års afdragsfrihed. Tilbudskursen var oplyst til 96,762.

Den 23. april 2007 udarbejdede realkreditinstituttet endnu et lånetilbud til klageren på et 30-årigt, 5 pct. obligationslån på 873.000 kr. Tilbudskursen var i lånetilbudet oplyst til 97,743. Det fremgik af lånetilbudet, at alle beregninger var baseret på foreløbige kurser, og at det endelige resultat derfor først var kendt ved lånets udbetaling, samt at realkreditinstituttet anbefalede en kurssikring. Af lånetilbudet fremgik det endvidere, at lånetilbudet var gyldigt til den 11. oktober 2007, medmindre andet aftaltes. Dette tilbud dannede efter det oplyste grundlag for den senere låneudbetaling.

Den 26. april blev der udskrevet endnu et lånetilbud til klageren på et rentetilpasningslån. Ligeledes den 26. april 2007 underskrev klageren dels en udbetalingsblanket til realkreditinstituttet med anmodning om, at lånet på 873.000 kr. blev udbetalt hurtigst muligt på en pantebrevsgaranti fra det koncernforbundne pengeinstitut, dels et kontanthandelsdokument til det koncernforbundne pengeinstitut, hvoraf blandt andet fremgik, at klageren havde modtaget rådgivning fra den låneformidlende ejendomsmægler om udbetaling af det nye realkreditlån og muligheden for kurssikring. Klageren havde i dokumentet tilkendegivet, at han ikke ønskede kurssikring, men at lånet skulle udbetales pr. overtagelsesdagen.

Lånet på 873.000 kr. blev udbetalt den 3. maj 2007 til kurs 97,89. Det fremgik af låneafregningen, at kursen var Københavns Fondsbørs' officielle kurs "Alle handler kl. 17" pr. 1. maj 2007, og at handelstypen var gennemsnitskurshandel.

Den 29. maj 2007 meddelte klageren realkreditinstituttet og den låneformidlende ejendomsmægler, at han personligt havde afleveret sit skøde til ejendomsmægleren, da han ikke mente, at oversendelse pr. post var tilstrækkeligt sikkert, og at han ønskede skødet retur igen via ejendomsmægleren, så han selv kunne afhente det.

Den låneformidlende ejendomsmægler bekræftede samme dag modtagelsen af det originale skøde, som var blevet videresendt til realkreditinstituttet til brug for tinglysning af nyt lån.

Den 12. juni returnerede realkreditinstituttet klagerens skøde pr. post til klagerens adresse.

Den 20. juni 2007 fremsendte instituttet en velkomstskrivelse til klageren vedlagt et servicekort, som klageren returnerede. I rubrikken "Er alt som det skal være?", havde klageren anført et nej med henvisning til, at han havde spørgsmål, som han stadig ikke havde fået ordentligt svar på. Klageren var utilfreds med, at det omhandlede lånetilbud ikke automatisk var blevet forlænget ud over det halve år, det var gældende i. Den manglende forlængelse havde ifølge klageren ført til, at han ikke den 18. april 2007, hvor kursen var 98,25, havde kunnet kurssikre lånet.

Den 24. oktober 2007 sendte klageren et brev til den låneformidlende ejendomsmægler om den manglende kurssikringsmulighed. Klageren forklarede, at han og hans hustru ved 15-tiden den 18. april 2007 havde været på ejendomsmæglerens kontor for at få lånet endeligt på plads og kurssikre. De kom imidlertid ikke ret langt, idet der ikke var noget lån, som kunne kurssikres. Lånetilbudet var nemlig ikke fornyet efter 6 måneder, hvilket klageren fandt uforståeligt under henvisning til den stillede garanti for købesummen og finansieringen af denne. Klageren ønskede i den forbindelse oplysning om den kurs, der kunne være kursikret til den 18. april 2007, ca. kl. 15.00, i den aktuelle obligationsserie.

Den låneformidlende ejendomsmægler besvarede den 5. november klagerens henvendelse. Ejendomsmægleren henviste til, at det af lånetilbudet tydeligt fremgik, at det var gyldigt til den 9. januar 2007 og således bortfaldt efter 6 måneder. Ejendomsmægleren anførte om kurssikring, at dette havde været drøftet en række gange fra sagens start, til byggeriet var færdigt, og at klageren og hans hustru hver gang klart og tydeligt tilkendegav, at de ikke ønskede kurssikring. På den baggrund vurderede ejendomsmægleren at kurssikring ikke var et krav på mødet den 18. april 2007, hvor kurssikring slet ikke var oppe. Hvis klageren havde tilkendegivet et ønske om kurssikring, havde det ifølge ejendomsmægleren kunnet lade sig gøre.

Klageren henvendte sig igen den 7. november 2007 til ejendomsmægleren. I brevet gentog klageren sine synspunkter vedrørende sammenhængen mellem garantistillelsen og det oprindelige lånetilbud af 4. juli 2006. Klageren henviste til, at der forelå et aftalt lån, hvis størrelse blot skulle tilpasses, med en garanti, som løb frem til den 1. april 2007, og som medio februar 2007 blev forlænget og ændret til 1. maj, og ikke - som påstået af ejendomsmægleren - et udløbet lånetilbud.

Den låneformidlende ejendomsmægler afviste den 12. november 2007, at klageren havde krav på compensation af nogen art.

Den 18. november 2007 henvendte klageren sig skriftligt til realkreditinstituttet og redegjorde for hændelsesforløbet med vægt på den manglende kurssikringsmulighed den 18. april 2007 som følge af det udløbne lånetilbud. Klageren rejste samtidig spørgsmål til behandlingen af hans skøde, som var kommet retur i beskadiget stand.

Realkreditinstituttet besvarede den 3. december 2007 klagerens henvendelse. Realkreditinstituttet beklagede, at der ikke var sket forlængelse af lånetilbudet, således at der var en sammenhæng til den stillede garanti. Realkreditinstituttet afviste dog, at det havde ført til, at klageren havde fået lånet udbetalt til en ringere kurs, end han kunne have opnået ved kurssikring den 18. april 2007. Realkreditinstituttet oplyste, at den kurs, der kunne have været kurssikret til på denne dato, var 97,738. Lånet blev udbetalt til kurs 97,89, og klageren havde således ikke haft et kurstab ved ikke at indgå en fastkursaftale. Realkreditinstituttet oplyste, at instituttet ikke havde nogen notater om, i hvilken forfatning skødet var ved henholdsvis modtagelsen i og afsendelsen fra instituttet. Realkreditinstituttet havde ikke haft behov for at skille skødet ad, idet det blot havde været anvendt over for tinglysningskontoret som legitimation ved tinglysningen af pantebrevet.

Den 13. december henvendte klageren sig atter til realkreditinstituttet. I brevet redegjorde klageren for de skader, der var påført skødet. Desuden anmodede klageren om yderligere kursoplysninger. Klageren erkendte, at det af lånetilbuddene fremgik, at der var en 6 måneders gyldighedsperiode. Klageren fremhævede, at det i samme afsnit blev anført, at fristen kun gjaldt, hvis ikke anden aftale forelå. Da der forelå en aftale qua garantien, fandt klageren ikke, at instituttet kunne påberåbe sig fristen, men måtte tage ansvar for sine fejl.

Realkreditinstituttet meddelte i brev af den 21. december 2007 klageren, at instituttet ikke var bekendt med, hvem der havde forsøgt at skille og samle skødet. Realkreditinstituttet gav samtidig klageren de ønskede kursoplysninger. Realkreditinstituttet afviste, at der var begået ansvarspådragende fejl, hvorfor instituttet ikke ønskede at tilbyde klageren nogen compensation.

6: Resuméer af kendelser

Klageren var ikke tilfreds med realkreditinstituttets svar og rettede på ny den 7. januar 2008 henvendelse til instituttet med anmodning om, at instituttet fremkom med en række oplysninger, kurser, regelsæt m.v. I den forbindelse stillede klageren spørgsmål til et gebyr på 300 kr., som fremgik af låneafregningen.

Realkreditinstituttet oplyste i brev af 14. januar 2008 til klageren, at de 300 kr., der var trukket i gebyr på låneafregningen, var en omkostning for notering af den transport, klageren gav det koncernforbundne pengeinstitut i den deponerede restkøbesum. Med hensyn til klagerens øvrige spørgsmål henviste instituttet til, at disse var besvaret i den tidligere korrespondance, og at instituttet derfor ikke havde yderligere at tilføje.

Den 11. februar 2008 rettede klageren på ny henvendelse til realkreditinstituttet. I brevet gennemgik klageren hele sagsforløbet i detaljer og opgjorde sit tab i anledning af den manglende kurssikringsmulighed til 3.941 kr.

Realkreditinstituttet meddelte den 20. februar 2008 klageren, at instituttet i alle lånetilbud havde fulgt de regler, der gælder for udøvelse af realkreditvirksomhed, og at lånetilbuddene var ledsaget af de oplysninger, som en låntager skal modtage.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en erstatning på 3.941 kr. samt bringe hans skøde i den stand, hvori det blev indleveret til instituttet.

Realkreditinstituttet påstod, for så vidt angik erstatningskravet, frifindelse. Over for klagerens påstand om retablering af skødet påstod instituttet principalt afvisning, og subsidiært frifindelse.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttet var i besiddelse af oplysninger om, at klageren skulle overtage ejendommen, der var en ejendom under opførelse, den 1. april 2007. Realkreditinstituttet blev allerede i februar 2007 bekendt med udsættelsen af overtagelsesdagen, uden at det gav anledning til bemærkninger fra instituttets side. I sit lånetilbud henviste instituttet til, at tilbudsfristen på 6 måneder alene var gældende, hvis ikke andet var aftalt. Nævnet fandt det på denne baggrund kritisabelt, at lånetilbudet bortfaldt, før klageren reelt kunne disponere.

Nævnet fandt det imidlertid ikke bevist, at klageren ville have kurssikret den 18. april 2007. Nævnet lagde derved vægt på ejendomsmæglerens forklaring i sagen, ifølge hvilken klageren den 26. april 2007 – 8 dage senere, hvor kursen var højere end den 18. april 2007 – fravalgte kurssikring, og at klageren først ca. 6½ måned efter lånets udbetaling reklamerede over manglende mulighed for kurssikring.

Allerede fordi klageren ikke havde ført bevis for eller sandsynliggjort, at skødet havde lidt overlast, som kunne tilskrives realkreditinstituttets brug af dette i forbindelse med tinglysningsekspeditionen, kunne Nævnet ikke give klageren medhold i denne del af klagen.

Realkreditinstituttet blev som følge af det anførte frifundet.

20805036

Modregning.
Inkassoomkostninger.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 5. november 2008

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod et lån på oprindelig 1.450.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Efter det oplyste betaltes ydelserne på lånet månedligt.

Den 18. april 2007 fremsendte realkreditinstituttet et brev til klageren, hvori instituttet gjorde opmærksom på, at terminsbetalingen ikke var modtaget til tiden. Instituttet bad derfor klageren om at indbetale beløbet inden for 10 dage. Samtidig informerede realkreditinstituttet klageren om, at der ved for sen betaling ville påløbe morarenter og rykkergebyr, som ville blive opkrævet sammen med den efterfølgende terminsydelse.

Realkreditinstituttets inkassoadvokat fremsendte den 10. maj 2007 et inkassobrev til klageren. I brevet opgjorde inkassoadvokaten restancen til i alt 6.524,08 kr., inklusive inkassoomkostninger på 800 kr. Klageren blev bedt om at indbetale det skyldige beløb, idet inkassoomkostningerne ved betaling inden for 5 dage ville blive nedsat til 625 kr. Det fremgik endvidere, at sagen ville blive overgivet til fogedretten med henblik på foretagelse af udlæg og efterfølgende tvangsauktion, hvis betalingen ikke var modtaget inden 20. maj 2007.

Inkassoadvokaten fremsendte den 31. maj 2007 et nyt inkassobrev til klageren. Af brevet fremgik det, at advokaten havde fået meddelelse om, at klageren havde indbetalt 5.624,08 kr. direkte til realkreditinstituttet, hvorfor restskylden kunne opgøres til 952 kr., som inkassoadvokaten anmodede klageren om at indbetale til hans kontor senest den 7. juni 2007.

Den 13. juni 2007 erindrede inkassoadvokaten klageren om indbetaling af beløbet på 952 kr. senest den 21. juni 2007, idet han i modsat fald ville overgive sagen til fogedretten med henblik på foretagelse af udlæg i ejendommen.

Inkassoadvokaten anmodede den 4. juli 2007 fogedretten om at foretage udlæg for de 952 kr. med tillæg af fogedgebyr på 300 kr. – i alt 1.252 kr.

Den 9. august 2007 meddelte fogedretten klageren, at realkreditinstituttets inkassoadvokat havde tilbagekaldt fogedsagen mod ham.

Den 10. august 2007 fremsendte realkreditinstituttet et brev til klageren, hvori instituttet henvisede til, at klageren havde skrevet til inkassoadvokaten, at inkassosagen vedrørende marts termin 2007 skulle lukkes efter aftale med instituttet. Realkreditinstituttet afviste at kende til en sådan aftale og fastholdt, at sagen først kunne lukkes, når inkassoomkostningerne var betalt. Da klageren imidlertid var pænt foran med terminsbetalingerne, havde instituttet anvendt noget af indbetalingen på september termin til at betale inkassoomkostningerne, således at sagen hos advokaten kunne lukkes.

Realkreditinstituttet meddelte den 16. august 2007 klageren, at det ikke var en fejl, at der skulle betales inkassoomkostninger, idet klageren ikke ved at indbetale restancen direkte til instituttet kunne undgå at betale omkostninger til advokaten, som havde haft terminsydelsen til retslig inkasso.

Den 31. august 2007 fremsendte realkreditinstituttet en ny skrivelse til klageren. Heri informerede instituttet om, at det ikke var en alvorlig fejl, at instituttet havde anvendt en del af klagerens indbetalinger til at betale inkassoomkostninger på 1.152 kr. til advokaten, eftersom klageren først betalte restancen, efter sagen var startet op hos advokaten.

6: Resuméer af kendelser

Efter fornyet henvendelse fra klageren redegjorde realkreditinstituttet den 13. september 2007 på ny for inkassoomkostningerne. Instituttet forklarede, at terminsydelsen for marts termin 2007 var blevet sendt til inkasso hos advokaten den 9. maj 2007, og at klageren havde indbetalt terminen direkte til instituttet den 23. maj 2007. På det tidspunkt havde instituttets advokat sendt sagen til behandling i fogedretten, og der var løbet omkostninger på til advokat og fogedret. Da klageren ikke kunne undgå at betale omkostninger ved at betale restancen direkte til realkreditinstituttet, var det ikke en fejl, at instituttet havde anvendt 1.152 kr. til at betale omkostningerne, så sagen kunne lukkes hos instituttets advokat og hos fogedretten. Yderligere gjorde instituttet klageren opmærksom på, at Fogedretten i brev af 9. august 2007 ikke havde skrevet, at klageren ikke skulle betale omkostninger, men alene skrevet, at instituttets advokat havde tilbagekaldt sagen mod klageren.

Klageren afhændede efter det oplyste i januar 2008 den omhandlede ejendom.

Efter henvendelse fra klageren om berettigelsen af den foretagne modregning henviste fogedretten den 28. april 2008 klageren til at rette henvendelse til Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at foretage modregning som sket. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at klageren som følge af for sen indbetaling af marts termin 2008 havde været forpligtet til at betale de i den anledning påløbne gebyrer m.v., der af realkreditinstituttet var opgjort til 1.152 kr.

To nævnsmedlemmer ønskede i den forbindelse at tilføje, at det af rykkerskrivelsen af 18. april 2007 klart og utvetydigt burde være fremgået, at restancen uden yderligere varsel ville blive overgivet til inkasso.

Nævnet bemærkede videre, at den foreliggende problemstilling ikke var et spørgsmål om, hvorvidt realkreditinstituttet kunne modregne, men om instituttet havde ret til at vælge at anvende en del af indbetalingen i august 2007 til dækning af gebyrkravet.

Nævnet fandt, at det måtte have stået realkreditinstituttet klart, at klagerens indbetaling i august 2007 skete med henblik på betaling af september terminsydelsen. Instituttet havde på denne baggrund ikke været berettiget til at anvende en del af indbetalingen til dækning af terminsydelsen til betaling af beløbet på 1.152.

Det forhold, at realkreditinstituttet ikke havde været berettiget til at anvende en del af indbetalingen i august 2007 til dækning af gebyrkravet, indebærer ikke, at instituttet ikke havde haft krav på betaling af beløbet. Klageren havde efter det oplyste afhændet den belånte ejendom og indfriet lånet i 2008 og havde derfor under alle omstændigheder været forpligtet til at betale gebyrkravet i forbindelse hermed. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

20805038

Rådgivningsansvar.
Ekspeditionstid.
Omkostninger til
garantistillelse mv.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 5. november 2008

Klageren underskrev den 29. juni 2006 aftale om køb af et rækkehus, der var under opførelse. Af købsaftalen fremgik det, at overtagelsesdagen var foreløbigt fastsat til den 1. februar 2008, at der senest 14 dage efter sælgerens underskrift skulle foretages deponering eller stilles garanti for 25 pct. af restkøbesummen svarende til 698.750 kr., og at der senest 2 måneder før den endelige overtagelsesdag skulle foretages deponering eller stilles garanti for den resterende del af købesummen på 2.096.250 kr.

Klageren rettede herefter angiveligt henvendelse til en ejendomsmægler, som var autoriseret formidler for det indklagede realkreditinstitut.

Klageren underskrev den 10. juli 2006 en anmodning til det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut om "garantistillelse og fremsendelse af udbetaling". Det fremgik af anmodningen, at garantistillelsen pr. overtagelsesdagen den 1. februar 2008 skulle erstattes af en kontant deponering i sælgerens pengeinstitut. Derudover fremgik det, at betalingen for garantistillelsen i tilfælde af, at der ikke blev optaget et endeligt realkreditlån hos realkreditinstituttet, ville være 1,5 pct. p.a. af garantibeløbet, dog min. 6.000 kr. Beløbet ville blive beregnet pr. påbegyndt måned fra datoen for garantistillelsen til udløb.

Klageren underskrev den 22. august 2006 en kontanthandelsaftale med det koncernforbundne pengeinstitut, i henhold til hvilken pengeinstituttet skulle foretage alle nødvendige ekspeditioner i forbindelse med køb og belåning af den omhandlede ejendom samt etablering af en prioriteringskonto, over hvilken indtægter og udgifter i forbindelse med prioritering af ejendommen skulle afregnes.

Den 31. august 2006 stillede det koncernforbundne pengeinstitut en garanti på 698.750 kr. over for sælgeren. Den 12. oktober 2006 ratihaberede det koncernforbundne pengeinstitut garantien, således at den tillige omfattede forpligtelserne for klagerens hustru, der var indtrådt i handlen.

Den 31. oktober 2007 stillede det koncernforbundne pengeinstitut yderligere en garanti på 2.096.250 kr. over for sælgeren. Denne garanti blev den 15. februar 2008 forhøjet til 2.185.895 kr. i anledning af klagerens tilvalg for et beløb på 89.645 kr.

Begge de stillede garantier blev den 5. december 2007 ratihabet i anledning af, at overtagelsesdagen var ændret til den 11. april 2008.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. marts 2008 pr. e-mail et låneansøgningsskema til klageren, som klageren alene skulle udfylde med navn, adresse, CPR-nummer og underskrift.

Den 10. april 2008 returnerede klageren skemaet i udfyldt og underskrevet stand.

Realkreditinstituttet udfærdigede den 11. april 2008 et lånetilbud til klageren på et 30-årigt 6 pct. obligationslån med en ydelse 1. år før skat på 174.292 kr.

Den 21. april 2008 blev der udfærdiget et nyt lånetilbud til klageren på et 30-årigt 6 pct. obligationslån. Denne gang med afdragsfrihed på i alt 10 år. Ifølge lånetilbudet udgjorde 1. års ydelse før skat på 147.003 kr.

Klageren benyttede sig ikke af de fremsendte lånetilbud, men optog finansieringen hos et andet institut.

6: Resuméer af kendelser

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. maj 2008 en opkrævning til klageren vedrørende garantiprovision på 36.035,05 kr. samt renter fra den 6. maj til den 19. maj på 1.481,87 kr., i alt kr. 37.516,92 kr.

Den 20. maj 2008 fremsendte indklagede en ny opgørelse til klageren med et samlet beløb til indbetaling senest 30. maj på 37.684,45 kr. Beløbet indeholdt rentetilskrivning frem til 30. maj 2008.

Klageren indbetalte den 4. juni 2008 det krævede garantibeløb.

Klageren indbragte herefter klagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet respektive det med realkreditinstituttet koncernforbundne pengeinstitut var uberettiget til at kræve betaling af garantiprovision, og at der skulle ydes klageren kompensation for forøgede renteudgifter som følge af en forsinkelse af finansieringen.

Realkreditinstituttet påstod, for så vidt angår klagen vedrørende betaling af garantiprovision, afvisning, og for så vidt angår klagen vedrørende kompensation for forøgede renteudgifter, frifindelse for den del af beløbet, som skyldtes klagerens egen forsinkelse.

Realkreditinstituttet fremlagde under klagesagen følgende beregning af garantiprovision og rente:

"Opgørelse af garanti i forbindelse med ...

Opgørelsen ser derfor således ud:

0,125% af 698.750,00 pr. måned i 20 måneder:	17.468,75 kr.
0,125% af 2.096.250,00 pr. måned i 2 måneder:	5.240,62 kr.
0,125% af 89.645,00 pr. måned i 2 måneder:	224,11 kr.
I alt	22.933,48 kr.

Rente fra d. 10. april til d. 21. april (9%)	6.760,04 kr.
Rentegodtgørelse fra d. 22. april til d. 30. april (9%)	6.408,79 kr.
Rente fra d. 1. maj til d. 9 maj (9%)	6.408,78 kr.

I alt betaling til ...(realkreditinstituttet)...	29.693,51 kr"
---	----------------------

Nævnet anså sig for kompetent til at behandle også klagen over garantiprovisionen. Nævnet lagde derved vægt på, at realkreditinstituttet over for klageren fremstod som opkræveren af provisionen.

Hvad angår garantiprovision, udtalte Nævnet, at klageren havde forpligtet sig til at betale for garantistillelsen med 1,5 pct. p.a. af garantibeløbet, hvis lån ikke blev optaget hos realkreditinstituttet. Klageren havde valgt at optage lån andetsteds, og der forelå ikke omstændigheder i sagen, der kunne begrunde, at klageren kunne frigøres fra sin forpligtelse. Klageren var derfor forpligtet til at betale den korrekt opgjorte garantiprovision. Det fulgte heraf, at realkreditinstituttet var forpligtet til at tilbagebetale klageren forskellen mellem den garantiprovision, som klageren indbetalte den 4. juni 2008, og den korrekt opgjorte garantiprovision.

Med hensyn til rentetabet fandt Nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte realkreditinstituttets beregning af det rentetab, der kunne tilskrives instituttet. Tabet blev herefter for perioden fra 22. april til 30. april fastsat til 6.408,79 kr.

Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet tilpligtet at tilbagebetale klageren forskellen mellem den garantiprovision, som klageren indbetalte den 4. juni 2008, og den korrekt opgjorte garantiprovision på 22.933,48 kr., samt erstatte klagerens rentetab for perioden fra 22. april til 30. april på 6.408,79 kr.

20805039

Variabelt forrentet obligationslån med renteloft. Beregning af afdrag.

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 7. oktober 2008

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 17. november 2005 et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån med et renteloft på 5 pct. Af lånetilbudet fremgik det, at den i tilbudet anførte rente var den aktuelt gældende, og at renten som udgangspunkt ville blive ændret ved hver rentefastsættelse. Lånetilbudet indeholdt endvidere en beskrivelse af rentefastsættelsen og af renteloftets betydning.

Lånetilbudet var vedlagt et pantebrev på det tilbudte lån. Af pantebrevet fremgik det, at lånet skulle tilbagebetales som et annuitetslån, og at en ordinær terminsydelse bestod af rente, afdrag og bidrag. Det fremgik endvidere, at renten beregnedes af den til enhver tid værende restgæld, og at renten blev reguleret halvårligt.

Klageren fik endvidere tilsendt et afdragsforløb over lånet, som var beregnet ud fra den aktuelle rentesats.

Klageren henvendte sig i slutningen af august 2007 til realkreditinstituttet, idet han havde konstateret, at hans afdragsandel af låneydelserne var faldet, hvilket klageren ønskede en forklaring på.

Realkreditinstituttet meddelte den 31. august 2007 pr. e-mail klageren, at forklaringen i korte træk var, at der ved hver renteændring blev lavet en ny tilbagebetalingsberegning, og at afdraget ved stigende rente ville falde, men senere i afdragsforløbet stige, således at lånet ville være tilbagebetalt inden for den aftale tid.

Klageren fandt ikke svaret tilfredsstillende og bad derfor den 3. september 2007 pr. e-mail på ny realkreditinstituttet om at give ham en forklaring. Klageren anførte i den forbindelse, at problemet var, at instituttet udsatte hans friværdis ved at nedsætte afdraget, at det ikke af lånedokumenter eller instituttets rådgivning fremgik, hvorfor afdraget blev nedsat, at lånet ikke havde et reelt renteloft, i og med at afdraget blev nedsat, når renten steg, således at der blev betalt renter af en større hovedstol, end der var aftalt ved indgåelsen af lånet, og at restgælden ved indfrielse om eksempelvis 10 år ville være højere, end han havde fået oplyst ved indgåelsen af lånet, i og med at instituttet havde sat afdraget ned.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. september 2007 pr. e-mail en deltaljeret redegørelse til klageren for, hvorledes afviklingen af et variabelt forrentet annuitetslån ændres som følge af renteændringer i lånets løbetid.

Senere samme dag rettede klageren på ny henvendelse til realkreditinstituttet og meddelte, at han ikke kunne bruge svaret til noget som helst. I henhold til lånets vilkår og den information, som klageren havde fået ved indgåelsen af lånet, var lånet et variabelt forrentet obligationslån, hvor man betalte de på tidspunktet gældende variable renter af hovedsto-

6: Resuméer af kendelser

len. Klageren opfattede nedsættelsen af afdraget som en ekstra renteforhøjelse. Klageren bad herefter blandt andet om at få at vide, hvor i aftalegrundlaget realkreditinstituttet havde hjemmel til at nedsætte afdraget.

Klageren rettede herefter henvendelse til forskellige medarbejdere hos realkreditinstituttet samt til to andre realkreditinstitutter, hvor han forespurgte til, hvordan en renteændring påvirker variabelt forrentede lån. Klageren fik ved samtlige forespørgsler det svar, at afdraget altid er stigende hen over lånets løbetid.

Klageren rettede derfor den 13. september 2007 på ny henvendelse pr. e-mail til realkreditinstituttet, idet han ud fra de forskellige svar mente, at den forklaring, han tidligere havde fået, var forkert. Klageren meddelte samtidig, at han ville gå videre til Ankenævnet med sagen, da realkreditinstituttet tilsyneladende ikke ville erkende, at der var ydet klageren en forkert rådgivning.

Realkreditinstituttet meddelte samme dag klageren, at en medarbejder i instituttets Kommunikationsafdeling ville tage sig af sagens videre forløb. Realkreditinstituttet beklagede, at klageren havde fået modstridende oplysninger fra salgscentrene, og fastslog samtidigt, at instituttets afvikling af variabelt forrentede obligationslån ikke afveg fra andre realkreditinstitutters variabelt forrentede lån.

Yderligere korrespondance førte ikke til en afklaring af sagen, og klageren indbragte derfor sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet var uberettiget til at foretage ændringer i lånets afdragsprofil. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at han havde valgt lånet ud fra tilgængelige informationer, herunder i lånetilbud og pantebrev, og realkreditinstituttets rådgivning, og at en af forudsætningerne for ham var, at afdraget på lånet ville stige hen over løbetiden. Nævnet henviste til, at lånet efter parternes aftale skulle tilbagebetales efter annuitetsprincippet.

Nævnet bemærkede, at et fastforrentet lån, der tilbagebetales efter annuitetsprincippet, er karakteriseret ved, at ydelsen er fast i hele lånets løbetid. Renten beregnes løbende af restgælden, og ved lånets begyndelse, hvor restgælden er høj, vil rentebeløbet udgøre den største andel af ydelsen. Efterhånden som restgælden nedbringes, vil renten falde, således at afdragsandelen vil udgøre en stadig større del af ydelsen. Kurverne, der beskriver det til enhver tid værende forhold mellem rente og afdrag, varierer ved forskellige rentesatser. Desto højere rente, lånet har, desto lavere vil afdraget være ved lånets begyndelse, og desto stejlere vil afdragskurven blive senere i lånets løbetid.

Nævnet bemærkede videre, at ydelsen på et variabelt forrentet lån, der skal tilbagebetales efter annuitetsprincippet, til forskel herfor ikke er fast i hele lånets løbetid. En forudsætning for anvendelse af annuitetsprincippet ved lån med variabel rente er, at der sker reberegning af ydelserne hver gang, der sker en renteændring. En rentestigning tidligt i lånets løbetid vil have den effekt, at afdragsandelen falder, og at afdraget senere stiger forholds-mæssigt hurtigere end før rentestigningen. Det omvendte vil ske ved rentefald. Ved renteændringer sker der således en forskydning af ydelsessammensætningen over tid. Lånets løbetid bliver derimod ikke påvirket af rente- og ydelsesændringer, og lånet afvikles derfor fuldt ud inden for den aftalte løbetid.

Realkreditinstituttets beregninger af tilbagebetalingen efter annuitetsprincippet var efter Nævnets opfattelse i overensstemmelse med den beregningsmåde, der anvendes i branchen for tilsvarende lån, der tilbagebetales efter dette princip.

Nævnet henviste til, at aftalegrundlaget indeholdt en beskrivelse af rentefastsættelsen, herunder af vilkårene og tidspunkterne for denne. Det fremgik tillige, at renteændringer havde betydning for (den samlede) ydelse. Der var derimod ikke særskilt gjort rede for den virkning på ydelsessammensætningen, som en renteændring ville medføre.

Nævnet fandt det hensigtsmæssigt, at en sådan information indgik i aftalegrundlaget. Nævnet fandt det i øvrigt beklageligt, at en række af realkreditinstituttets medarbejdere havde været ude af stand til at give klageren en forklaring på faldet i afdragsbeløbet.

Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende i forbindelse med indgåelsen af låneaftalen. I den forbindelse tillagde Nævnet det betydning, at der ikke var noget, der tilsagde, at instituttet havde kendt til de af klageren anførte forudsætninger om afdragets størrelse under låneforløbet.

Realkreditinstituttet blev som følge af det anførte frifundet.

20809079

Rådgivning
om kurssikring
Ekspeditionstid
– låneudbetaling.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. december 2008

Klagerne ejer og bebor et fritidshus, hvori der indestod et variabelt forrentet obligationslån med renteloft på 5 pct. Lånet var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte i januar 2008 en lånegodkendelse til klagerne, hvoraf det fremgik, at klagerne var forhåndsgodkendt til at optage et nyt realkreditlån hos instituttet på 1,5 mio. kr. Forhåndsgodkendelsen var blandt andet betinget af, at klagerne ikke var eller blev registreret som dårlige betalere eller kom i restance til realkreditinstituttet eller andre, og at der blev stillet samme sikkerhed for et nyt lån som for det nuværende.

Der blev efter det oplyste afholdt et møde den 27. februar 2008 mellem klagerne og en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet.

Den 28. februar 2008 fremsendte klagerne tegninger over en tilbygning til ejendomsmægleren. Fremsendelsen skete med henblik på omlægning af det indestående lån.

Den 19. maj 2008 fremsendte ejendomsmægleren samtykkeerklæring og rådgivningsskema til klagerne og bad dem om at underskrive og returnere disse, hvilket skete den 21. maj 2008.

Realkreditinstituttet meddelte den 24. maj 2008 ejendomsmægleren, at instituttet skulle se fuld økonomi, skema m.v., idet klagerens ejendom var et fritidshus med en værdi på over 2,5 mio. kr.

Den 27. maj 2008 underskrev klagerne en låneansøgning og anmodning om lånegodkendelse til realkreditinstituttet.

Ejendomsmægleren meddelte den 3. juni 2008 klagerne, at han havde talt med instituttet, og at sagen var en hastesag, fordi "nogen hos realkreditinstituttet havde røde ører".

6: Resuméer af kendelser

Ligeledes den 3. juni 2008 fremsendte instituttet et lånetilbud til klagerne på et 30-årigt 6 pct. obligationslån på 1.640.000 kr. Lånetilbudet var beregnet på grundlag af en afregningskurs på 97,07, svarende til en kursværdi på 1.591.948 kr. Lånetilbudet forudsatte indfrielse af det indestående lån til kurs 93,30, svarende til et indfrielsesbeløb, inklusive gebyrer, på 766.808 kr. Endvidere forudsattes et i ejendommen indestående ejerpantebrev at rykke tilbage for det tilbudte lån. Det fremgik af lånetilbudet, at kurserne var foreløbig, og at realkreditinstituttet anbefalede, at kursen blev sikret for både det nye lån og de lån, der skulle indfries. Det forventede overskydende provenu var beregnet til 789.863 kr. efter modregning af gebyrer og en forfalden termsyndelse.

Lånetilbudet var vedlagt indklagedes LånGuiden, som indeholder en række oplysninger om fremgangsmåde, kursfastsættelse, omkostninger samt fordele og ulemper ved kurssikring.

Klagerne underskrev den 4. juni 2008 rykningspåtegning til ejerpantebrevet, rådgivningsskema, pantebrev og aftale om TinglysningsService, i henhold til hvilken realkreditinstituttet skulle forestå udbetalingen af det nye lån, indfrielsen af det indestående lån samt rykning af ejerpantebrevet. Af tinglysningsaftalen fremgik det, at klagerne ønskede lånet udbetalt hurtigst muligt på garanti stillet af det med realkreditinstituttet concernforbundne pengeinstitut, og at det indestående lån skulle indfries på den måde, realkreditinstituttet skønnede mest hensigtsmæssigt.

Realkreditinstituttet fremsendte den 12. juni 2008 på ny rådgivningsskemaet til klagerne og anmodede om, at de underskrev og returnerede det til realkreditinstituttet.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 13. juni 2008 til kurs 94,95, svarende til en kursværdi på 1.557.180 kr. Det overskydende provenu udgjorde 758.387 kr. efter modregning af indfrielsesomkostninger på 775.725 kr. og stiftelsesomkostninger, herunder gebyrer, på i alt 23.068 kr.

Klagerne rettede den 19. juni 2008 skriftlig henvendelse til realkreditinstituttet, idet de var utilfredse med resultatet af låneomlægningen. Klagerne forklarede, at de den 28. november 2007 første gang havde henvendt sig til realkreditinstituttets kundecenter med henblik på at få gennemført en låneomlægning. Formålet med låneomlægningen var samtidig at få foretaget en tilbygning til ejendommen, som var nødvendiggjort af helbredsmæssige årsager. De talte herefter et par gange med en kunderådgiver. Næste gang, de henvendte sig, var den 1. februar 2008, hvor de fik tildelt en lokal låneformidlende ejendomsmægler. Denne mægler vurderede deres ejendom og oplyste efterfølgende, at de skulle have en byggetilladelse, før lånet kunne omlægges. Da de den 21. maj 2008 stod med byggetilladelsen, fik de oplyst, at de skulle genvurderes hos realkreditinstituttet, selv om de på daværende tidspunkt var lånegodkendt. Den låneformidlende ejendomsmægler oplyste, at han ikke kendte til reglerne om en grænse på 2,5 mio. kr. for vurdering af fritidshuse, og at det derfor kom bag på ham, at de skulle genkreditvurderes. Da lånet skulle optages, var kurssikring det første, de bad om, da de altid havde kurssikret ved tidligere låneoptagelser. Den låneformidlende ejendomsmægler oplyste, at det ville koste 12.000 kr. at kurssikre lånet, hvilket de syntes var mange penge. De blev derfor i tvivl om, hvorvidt det kunne "betale sig". Efter at den låneformidlende ejendomsmægler havde gennemgået obligationskurser for dem, blev de så meget i tvivl, at de ikke kurssikrede. Da lånesagen havde været meget langstrakt, og de stod med håndværkertilbud, tilbød den låneformidlende ejendomsmægler, at lånet kunne blive udbetalt med det samme. Som de opfattede det, ville det ske, så snart de sidste dokumenter var modtaget hos realkreditinstituttet – hvilket skete den 9. juni 2008. Ikke på noget tidspunkt blev det af den låneformidlende ejendomsmægler oplyst, at det var realkreditinstituttets kundepolitik at

råde kunderne til at kurssikre. Hele forløbet havde ført til, at de havde mistet ca. 31.475 kr. i overskydende provenu, hvilket de var utilfredse med.

Den 30. juni 2008 fremsendte realkreditinstituttet en redegørelse til klagerne. Det fremgik heraf, at dokumenterne til brug for udbetalingen var blevet afleveret til ejendomsmægleren den 9. juni 2008 og straks videresendt til instituttet, som modtog disse den 10. juni. Realkreditinstituttet påbegyndte straks udbetalingsproceduren, der i overensstemmelse med beskrivelsen i LåneGuiden løber over fire dage. Realkreditinstituttet fastslog, at udbetalingen, der fandt sted den 13. juni, således var sket hurtigst muligt. Instituttet fandt det beklageligt, at kurserne var faldet med 2,12 procentpoint i perioden fra tilbudstidspunktet, til udbetalingen fandt sted, og henviste til, at realkreditinstituttet anbefaler kurssikring, hvilket også fremgik af lånetilbudet. Realkreditinstituttet forklarede videre, at ejendomsmægleren havde oplyst, at han havde orienteret klagerne meget omhyggeligt om muligheden for kurssikring. Da hverken ejendomsmægleren eller realkreditinstituttet imidlertid har indflydelse på kursudviklingen, vil det altid være kunden selv, der træffer beslutningen om kurssikring. Med hensyn til omkostningerne ved kurssikring tilkendegav realkreditinstituttet, at ejendomsmæglerens beregning af disse meget vel kunne være korrekt, idet der ud over et gebyr skal betales via et kursfradrag. Herefter redegjorde realkreditinstituttet for kravet om en ny kreditvurdering af klagerne, som var begrundet i ejendommens værdi, hvilket også fremgik af lånegodkendelsen fra januar 2008. Da realkreditinstituttet ikke fandt, at der var begået ansvarspådragende fejl i sagen, afviste instituttet at tilbyde klagerne godtgørelse.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle stille dem, som om lånet var afregnet efter obligationskursen, der var gældende den 6. juni 2008. Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse, subsidiært frifindelse mod ændring af låneafregningen til kurserne den 10. juni 2008.

Realkreditinstituttet oplyste over for Ankenævnet, at der ved indlevering af udbetalingsdokumenterne den 6. juni 2008 kunne være foretaget udbetaling til kurserne den 12. juni og ikke til kurserne den 13. juni som sket.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttet havde erkendt, at låneudbetaling som følge af instituttets forhold blev forsinket med 1 dag. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet herudover havde medvirket til en forsinkelse af klagernes lånesag.

Som sagen var oplyst, fandt Nævnet det sandsynliggjort, at der var givet klagerne urigtige oplysninger om prisen for en kurssikring. Efter Nævnets opfattelse ville prisen for en kurssikring således have været væsentlig lavere. Nævnet fandt det imidlertid ikke bevist, at den oplyste pris for kurssikring havde afholdt klagerne fra at kurssikre. Nævnet fandt imidlertid, at den urigtige prisoplysning om kurssikring burde tillægges den virkning, at realkreditinstituttet skulle afskæres fra at kræve vederlag for omprioriteringen. Realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at yde klagerne erstatning for det nettokurstab, der var en følge af, at såvel udbetaling som låneindfrielse skete 1 dag senere end forventet, og til at tilbagebetale klagerne det oppebårne vederlag på i alt 6.893 kr.



7: Andre aktiviteter

- 7.1 Abonnementsordning vedrørende kendelser
- 7.2 Fælleseuropæisk klagenetværk
- 7.3 Foredragsvirksomhed

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 2009 være 1.200 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. 50 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 100 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 resumeer af 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/financeservices-retail/finnet/index_en.htm - eller man kan benytte linket på Realkreditankenævnets hjemmeside.

7.3

Foredragsvirksomhed.

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



8: Registre m.v.

- 8.1 Oplysninger om anfægtede kendelser
- 8.2 Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger
- 8.3 Register over afsagte kendelser

8: Registre m.v.

8.1

Oplysninger om
anfægtede kendelser.

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

Resumenr:	Emne:	Resultat:
9311097	Prækclusion af fordring. Modregning i låneprovenu.	Byretsdom af 05.12.1996. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Forligt efter tilkendegivelse af 19.09.1998 fra Østre Landsret om, at klageren burde tage bekræftende til genmæle over for realkreditinstituttets frifindelsespåstand.
9408095	Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse.	Dom af 22.12.1994. Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
9504032	Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.	Udenretligt forlig af 30.09.1998, hvorefter erstatningen fastsættes til 60.000 kr.
9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag.	Byretsdom af 27.05.1997/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 01.03.1999, Indebærer frifindelse af instituttet.
9801009	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9806093	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afviklingsaftale.
9807103	Gældfritagelse. Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9809113	Forældelse af personlig fordring	Retssag ikke anlagt (klageren er 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. Serie-angivelse. 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
Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Kursfastsættelse ved indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 2001
Kurssikring	Årsberetning 2005
Låneomlægning	Årsberetning 1994
Opgørelse af personlige fordringer – særligt i relation til retsplejelovens § 578	Årsberetning 2000
Opsigelsesfrister i realkreditpantebreve	Årsberetning 1999
Personlige fordringer	Årsberetning 1993
Rådgivningsansvar	Årsberetning 1995
Tabsbegrænsningspligt og egen skyld	Årsberetning 2007
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 resumenummer og emnet. Det er endvidere muligt at foretage søgninger i fuldttekst på både resumeer af kendelser og årsberetninger. Som følge heraf indeholder årsberetninger fra 2007 og frem ikke længere optrykte registre.

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

