

REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING 2001

1 indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 2001 til 31. december 2001 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, et generelt afsnit udarbejdet af Sekretariatet med gennemgang af emner, som det forløbne år har givet særlig anledning til at tage op, resuméer af kendelser og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnssekretariatet har beskæftiget sig med. Derudover indeholder årsberetningen en række registre, herunder over afsagte kendelser og over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

2 formandens beretning

Der var i 2001 en tilgang på 193 sager. Der er tale om en mindre nedgang i forhold til 2000. Som i de tidligere år er der grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

1) Spørgsmål om fastsættelse af kurs ved indfrielse af realkreditlån, som er emnet for dette års generelle afsnit. Se resumé nr. 200004027.

2) Sager om kurssikring. Se herom i resumé nr. 200008040, 200101006 og 200106030.

3) Sager om personlige fordringer. Se resumé nr. 200101004 (konkret passivitet), 200101005 (særlig dokumentation for budanvendelsen) og 200101007 (nedsættelse af rentesatsen). Se tillige de generelle afsnit i årsberetningerne for henholdsvis 1993, 1998 og 2000. Samt "Aktuel info" på Realkreditankenævnets hjemmeside www.ran.dk.

4) Sager om frigørelse for gældsansvar efter salg af ejendommen. Se herom i resumé nr. 200011053 og 200107031.

Statistikkerne viser, at mange sager afsluttes ved Nævnssekretariatets behandling. En række af disse sager har ikke karakter af egentlige klager. Henvendelsen til Nævnet skyldes ofte manglende viden om realkreditområdet. Sager af denne karakter eksponeres typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse.

Klageren har fået medhold i 36 pct. af de nævnssager, som i 2001 afsluttedes ved kendelse. Nogle af disse kendelser vedrører sager om personlige fordringer, som realkreditinstitutterne generelt afviser at efterkomme. Herudover er kun få afgørelser blevet anfægtet af det indklagede realkreditinstitut. I nogle tilfælde har klagerne indbragt de anfægtede sager for domstolene. Der henvises til oversigten over anfægtede sager i afsnit 8.1. Det forekommer 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.

Afgivelsen af beretningen om Nævnets 10. arbejdsår giver mig en god anledning til at rette en tak til nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 2. april 2002



Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

REALKREDITANKENÆVNETS ÅRSBERETNING 2001

indholdsfortegnelse

1.	Indledning	1
2.	Formandens beretning	1
3.	Generelt om Nævnet og Sekretariatet	5
3.1	Oprettelsen af Nævnet	6
3.2	Navnets kompetence	6
3.3	Navnets sammensætning	7
3.4	Sekretariatets bemanding	7
3.5	Sagsbehandling ved Nævnet	7
4.	Statistiske oplysninger	9
4.1	Sager behandlet af Nævnet	10
4.2	Sager behandlet af Sekretariatet	12
5.	Sekretariatsnotat om kursfastsættelse ved indfrielse af realkreditlån	15
5.1	Indledning	16
5.2	Generelt om indfrielse	16
5.3	Regler om skiltning	17
5.4	Generelle etiske retningslinier	18
5.5	Særlige børsetiske regler	19
5.5.1	De børsetiske regler fra Københavns Fondsbørs A/S	19
5.5.2	Bekendtgørelse om god værdipapirhandelsskik ved handel med visse værdipapirer	22
5.5.3	God markedsføringskik ved værdipapirhandel for almindelige, private investorer	24
5.6	Nye markedskonventioner	28
5.7	Realkreditinstitutternes praksis ved indfrielse, herunder kursfastsættelse	29
5.7.1	Valg af indfrielsesmetode	30
5.7.2	Indfrielsestilbud	30
5.7.3	Kurssikring af indfrielse	30
5.7.4	Modregning	31
5.7.5	Kursfastsættelse	31
5.7.5.1	“Overskydende” restgæld	31
5.7.5.2	Kontantindfrielsestilbud	31
5.7.5.3	Fastkursaftaler	32
5.7.5.4	Opkøb af obligationer, herunder i forbindelse med modregning	32
5.7.6	Information til kunderne om kursfastsættelse ved indfrielse	32
5.8	Realkreditankenavnets praksis	34
5.9	Sammendrag og konklusion	34
6.	Resuméer af kendelser	35
7.	Andre aktiviteter	79
7.1	Abonnementsordning vedrørende kendelser	80
7.2	Følleseuropæisk klagenetværk	80
7.3	Foredragsvirksomhed	80
8.	Registre m.v.	81
8.1	Oplysninger om anførte kendelser	82
8.2	Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	84
8.3	Registre over afsagte kendelser	84
8.3.1	Emneregister kendelser	85
8.3.2	Sagsregister kendelser	89

§ 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

3.1 oprettelsen af nævnet

Realkreditankenævnet blev oprettet i efteråret 1991 efter aftale mellem Forbrugerrådet og Realkreditrådet, som i fællesskab udformede Nævnets vedtægter.

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

Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992 og er af Forbrugerklagenævnet foreløbig godkendt til den 31. december 2003.

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, afslag på 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 såvel Forbrugerombudsmandens "Etiske retningslinier for realkreditinstitutter" samt kravene i § 3 i lov om finansiel virksomhed til redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet.

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, gyldigt bindende voldgift eller retsforlig eller sager, der kan forventes afgjort i forbindelse med en straffesag.

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

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

3.3 nævnets sammensætning

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

Højesteretsdommer Hugo Wendler Pedersen

Følgende medlemmer har i 2001 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Afdelingschef Villy Dyhr, Forbrugerrådet

Cand.polit. Kåre Klein Emtoft, Forbrugerrådet

Cand.jur. Mette Frøland, Forbrugerrådet

Cand.scient.pol. Grit Munk, Forbrugerrådet (fra 6. februar 2001)

Konsulent Leif Nielsen

Rådsmedlem Bent Olufsen, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg

Advokat Jeanette Werner

Udpeget af Realkreditrådet:

Advokat Jes Zander Brinch, Nykredit A/S (fra 16. januar 2001)

Direktør Keld Christiansen, Nykredit A/S

Underdirektør Per Englyst, DLR Kredit A/S

Direktør Torben Gjede, Realkreditrådet

Afdelingschef Ole Jørgensen, Realkredit Danmark A/S

Kontorchef Mads Laursen, Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

Afdelingschef Søren Møller-Damgaard, BRFKredit A/S

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

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

3.4 sekretariatets bemanding

Sekretariatet har i 2001 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen

Cand.jur. Steen Berg

Fuldmægtig Vivian Jespersen

Vikar Ebbe Sylow Rasmussen

3.5 sagsbehandling ved nævnet

Klager indgives skriftligt til Ankenævnets Sekretariat ved benyttelse af en særlig klageblanket. Klagesagsgebyret er 100 kr., som tilbagebetales, hvis klageren får medhold, eller hvis klagesagsbehandlingen bortfalder, herunder som følge af, at der indgås forlig mellem parterne.

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. forbrugerklagenævnslovens § 8, stk. 1, jf. § 12, stk. 4.

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

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

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

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

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

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

Ankenævnet kan i særlige tilfælde efter en parts anmodning eller af egen drift indkalde parterne til mundtlig forhandling. Hvis parterne ikke møder, 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 4 uger til opfyldelse af kendelsen. Ankenævnets kendelse kan af enhver af parterne indbringes for domstolene.

Realkreditinstitutter, der er tilsluttet Ankenævnet, er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 4 uger efter Ankenævnets afsendelse af den enkelte kendelse, skriftligt meddeler Ankenævnet, at realkreditinstituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

Følgende institutter var pr. 31. december 2001 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 A/S

Realkredit Danmark A/S

Totalkredit A/S

Nordea Kredit Realkreditaktieselskab

STATISTISKE OPLYSNINGER

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

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

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

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

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

Ankenævnet har i 2001 modtaget 193 sager - fordelt på 52 nævnssager og 141 sekretariatssager. I forhold til 2000 er der tale om et fald på ca. 6 pct. Dette fald er stort set lige fordelt på nævnssager og sekretariatssager, jf. tabel 1. Fra 2000 er der overført 25 nævnssager.

Tabel 1.
Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
<i>Nævnssager</i>							
- nye	52	56	103	137	67	60	78
- overført fra året før	25	57	79	45	25	25	43
<i>Sekretariatssager</i>	141	151	218	289	145	142	169
I alt	218	264	400	471	237	227	290

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4.1 sager behandlet af Nævnet

Af de 77 nævnssager er 44 færdigbehandlet af Nævnet, mens 22 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 11 nævnssager er færdigbehandlet af Sekretariatet, klagen er tilbagekaldt eller afvist, eller instituttet har helt eller delvist imødekommet klagerens krav.

Tabel 2 viser status på de i alt 77 nævnssager, der har foreligget til behandling i 2001. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 1999 og 2000.

Tabel 2.
Behandling af nævnssager

	2001		2000		1999	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	25	32	57	50	79	43
Registreret i året	52	68	56	50	103	57
I alt	77	100	113	100	182	100
Afsluttet ved kendelse:	44	57	63	56	71	39
<i>Klager medhold</i>	16	36	35	55	25	35
<i>Instituttet medhold</i>	19	43	25	40	37	52
<i>Nævnsforlig indgået</i>	2	5	0	0	2	3
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	7	16	3	5	7	10
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnsbehandling:	11	14	25	22	54	30
<i>Sekretariatsforlig</i>	3	27	7	28	8	15
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	5	46	8	32	24	44
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	0	0	1	4	4	8
<i>Klagen frafaldet</i>	3	27	9	36	18	33
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	22	29	25	22	57	31
I alt	77	100	113	100	182	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 36 pct. af sagerne, hvilket er noget under niveauet i 2000. Institutterne er i de seneste tre år blevet frifundet i mellem 40 pct. og 52 pct. af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerne krav i 46 pct. af sagerne mod 32 pct. året før. Der blev i 2001 indgået sekretariatsforlig i 27 pct. af sagerne mod 28 pct. i 2000.

I 2001 afviste Nævnet 7 klager, svarende til 16 pct. af de nævnsbehandlede sager, hvilket er noget højere end niveauet det foregående år. Sekretariatet afviste ingen sager i 2001, mens Sekretariatet i 2000 afviste 1 sag.

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

- klagen var indgivet af en erhvervsdrivende og derfor faldt uden for Nævnets virksomhed,
- klageren ikke efter opfordring indsendte det ønskede materiale til Nævnet,

- klagen var indgivet så lang tid efter tvistens opståen, at den ikke længere fandtes med rimelighed at kunne realitetsbehandles,

- klagen fandtes uegnet til behandling ved Nævnet på grund af behov for omfattende bevisførelse, herunder mundtlig afhøring af de implicerede.

Tabel 3.
Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- forfølg.	Låne- admini.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 2000	11	2	0	1	11	0	25
Registreret i 2001	18	7	1	5	18	3	52
Afsluttet ved kendelse:							
<i>Klager medhold</i>	3	1	0	0	12	0	16
<i>Instituttet medhold</i>	12	2	1	2	1	1	19
<i>Nævnsforlig indgået</i>	1	1	0	0	0	0	2
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	3	1	0	0	3	0	7
Afsluttet af Sekretariatet:							
<i>Sekretariatsforlig</i>	0	0	0	0	0	3	3
<i>Institut opfylder</i>	2	1	0	0	1	1	5
<i>Sekretariatsafvisning</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Klagen frafaldet</i>	1	0	0	0	2	0	3
Afventer færdigbehandling:	7	3	0	4	7	1	22

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

4.2 sager behandlet af Sekretariatet

Tabel 4.
Afsluttede sekretariatssager

Resultat	2001		2000		1999	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	134	95	136	90	199	91
Forlig/ordning etableret	3	2	3	2	12	6
Henvist videre	4	3	12	8	7	3
I alt	141	100	151	100	218	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 141 sager i 2001 mod 151 sager i 2000. Af de 141 sekretariatssager i 2001 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 3 sager, medens 4 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 2001 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 85 pct. af de behandlede sager. Rådgivere og erhvervskunder tegner sig for ca. 15 pct., hvilket er et mindre fald i forhold til 2000.

Sekretariatssagernes fordeling på klagetemaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5.
Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	2001		2000		1999	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	60	43	45	30	76	35
Indfrielse	9	6	9	6	18	8
Gældsovertagelse	2	1	2	1	4	2
Takster	27	19	18	12	28	13
Retsforfølgning	32	23	54	36	80	37
Låneadministration m.m.	11	8	23	15	12	5
I alt	141	100	151	100	218	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån og retsforfølgning. Der har i 2001 til-
lige været en del sager vedrørende takster.

KURSFASTSÆTTELSE VED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

- 5.1 Indledning
- 5.2 Generelt om indfrielse
- 5.3 Regler om skiltning
- 5.4 Generelle etiske retningslinier
- 5.5 Særlige børsetiske regler
- 5.5.1 De børsetiske regler fra Københavns Fondsbørs A/S
- 5.5.2 Bekendtgørelse om god værdipapirhandelsskik ved handel med visse værdipapirer
- 5.5.3 God markedsføringsskik ved værdipapirhandel for almindelige, private investorer
- 5.6 Nye markedskonventioner
- 5.7 Realkreditinstitutternes praksis ved indfrielse, herunder kursfastsættelse
 - 5.7.1 Valg af indfrielsesmetode
 - 5.7.2 Indfrielsestilbud
 - 5.7.3 Kurssikring af indfrielse
 - 5.7.4 Modregning
 - 5.7.5 Kursfastsættelse
 - 5.7.5.1 "Overskydende" restgæld
 - 5.7.5.2 Kontantindfrielsestilbud
 - 5.7.5.3 Fastkursaftaler
 - 5.7.5.4 Opkøb af obligationer, herunder i forbindelse med modregning
 - 5.7.6 Information til kunderne om kursfastsættelse ved indfrielse
- 5.8 Realkreditankenævnets praksis
- 5.9 Sammendrag og konklusion

I det følgende er gengivet et notat, som er blevet udarbejdet af Nævnssekretariatet til brug for Nævnets overvejelser ved behandlingen af sager om kursfastsættelse ved indfrielse af realkreditlån. Da notatet indeholder en oversigt over regelsæt og praksis på området, som kan have almindelig interesse, har Nævnet besluttet at medtage notatet i årsberetningen. Nævnet finder samtidig anledning til at understrege, at offentliggørelsen af notatet ikke kan tages som udtryk for, at Nævnet eller dets enkelte medlemmer følger sig bundet af vurderingerne og konklusionerne i notatet.

5.1 indledning

Igennem årene har nogle sager i Realkreditankenævnet omhandlet spørgsmålet om kursfastsættelse i forbindelse med indfrielse af lån. Der findes et omfattende regelsæt herom, som gengives i det følgende.

Der blev den 8. februar 2001 taget nye markedskonventioner i anvendelse, og derfor er notatet, i det omfang det er nødvendigt, opdelt på praksis i tiden før og efter den 8. februar 2001. Endvidere er der i 2001 indført nye børsetiske regler, som stiller andre krav til værdipapirhandlerne, end det tidligere har været tilfældet. Disse nye regler er medtaget i notatet. Notatet er i øvrigt disponeret på følgende måde:

- 5.1. Indledning.
- 5.2. Generelt om indfrielse.
- 5.3. Regler om skiltning.
- 5.4. Generelle etiske retningslinier.
- 5.5. Særlige børsetiske regler.
- 5.6. Nye markedskonventioner.
- 5.7. Realkreditinstitutternes praksis ved indfrielse, herunder kursfastsættelse.
- 5.8. Realkreditankenævnets praksis.
- 5.9. Sammendrag og konklusion.

5.2 generelt om indfrielse

Realkreditlån ydes i alle tilfælde ved, at der udstedes obligationer, der modsvarer det beløb, der skal lånes. Når lånet skal indfries, sker dette tilsvarende ved, at der inddrages obligationer for et beløb, der modsvarer lånets aktuelle obligationsrestgæld. Obligationerne kan inddrages på forskellig måde. Fremgangsmåden afhænger af, om obligationerne, der ligger bag lånet, er konverterbare eller inkonverterbare, og om kursen er over eller under 100.

Uanset om obligationerne, der ligger til grund for lånet, er konverterbare eller inkonverterbare, kan inddragelsen af obligationerne altid ske ved, at obligationerne opkøbes til markedskurs og indleveres til realkreditinstituttet (overføres til realkreditinstituttets konto i Værdipapircentralen). Obligationerne, der anvendes ved indfrielsen, skal være af samme fondskode, det vil sige samme udsteder, løbetid, årgang og med samme pålydende rente som de obligationer, der blev udstedt ved udbetalingen af lånet. Da indfrielsen sker med obligationer, benævnes denne indfrielsesmetode "*obligationsindfrielse*". For lån, der er baseret på konverterbare obligationer, kan inddragelsen af obligationerne alternativt ske ved, at lånet med et varsel, der er mindst 2 til 5 måneder til en kreditortermin (varslet afhænger af antallet af årlige kreditorterminer på obligationerne), opsiges til indfrielse af obligationsrestgælden til kurs 100, og obligationerne derefter udtrækkes. Indfrielsesbeløbet - svarende til obligationsrestgælden til kurs 100 - indbetales kontant til realkreditinstituttet, hvorfor denne indfrielsesmetode da også benævnes "*kontantindfrielse*".

Ved inkonverterbare obligationer er obligationsindfrielse - det vil sige opkøb af obligationerne - generelt den eneste mulige indfrielsesmetode. Der er dog i visse tilfælde mulighed for - og fordel ved - at foretage indfrielsen gennem Finansstyrelsens (tidligere Hypotekbanken) overtagelse af lånene. Det skyldes, at det kan være vanskeligt at skaffe inkonverterbare obligationer, for eksempel fordi der ikke er så mange i omløb, eller fordi alle obligationerne ejes af nogle få personer eller institutioner. En stor efterspørgsel kan presse kurserne højere op, end sammenhængen mellem det generelle renteniveau og obligationens vilkår betinger. Der tales i så tilfælde om en "indlåsningseffekt". Ved at lade Finansstyrelsen overtage lånet undgår man "indlåsningseffekten", hvilket indebærer, at man som udgangspunkt ved indfrielsen kun skal betale den del af kursen, som er over 100, fordi obligationen har en høj rente i forhold til markedsrenten. Derudover skal der dog tillige betales for Finansstyrelsens risiko og administration, hvilket sker i form af et kurstillæg på i alt 1,5 kurspoint til den beregnede "normalkurs".

Hvis kursen på en konverterbar obligation på indfrielsestidspunktet er under 100, vil indfrielsen typisk ske ved obligationsopkøb, idet det vil være den billigste fremgangsmåde. Er det imidlertid ikke muligt at skaffe de pågældende obligationer, kan det være nødvendigt at anvende kontantindfrielsesmetoden.

For konverterbare obligationer, hvor kursen på indfrielsestidspunktet er over 100, vil det som oftest være mest fordelagtigt at gennemføre indfrielsen ved at opsiges lånet og dermed obligationerne til indfrielse til kurs 100. Indfrielsen kan efter opsigelsen ske enten ved kontant at indbetale indfrielsesbeløbet i den kreditortermin, hvortil lånet er opsagt, eller straks mod at betale en forskelsrente (differencerente), der udgøres af forskellen mellem obligationsrenten og "placeringsrenten" for perioden fra indfrielsesdagen til den kreditortermin, hvori lånet er opsagt. Selv om differencerenten er skattemæssigt fradragsberettiget på linie med øvrige rentebetalinger (negativ kapitalindkomst), er der tale om en "ekstra" indfrielsesomkostning, og kursen skal derfor være noget over 100 (i praksis typisk fra 101 og derover), før det kan betale sig at benytte pari-straks metoden.

For kortrenteprodukter (rentetilpasningslån, tilpasningslån og FlexLånR) og for indekslån samt lån i fremmed valuta gælder der særlige regler om indfrielse. Der henvises til realkreditinstitutternes produktblade herom.

5.3 regler om skiltning

Erhvervsministeren har i henhold til § 4 i lov om skiltning (lovbekendtgørelse nr. 209 af 28. marts 2000) hjemmel til at fastsætte regler om, at den, der erhvervsmæssigt forbrugere udfører tjenesteydelser herunder yder kredit eller modtager indlån, ved skiltning eller på anden tydelig måde i nærmere fastsat omfang skal give oplysninger om ydelseernes pris m.v. Hjemlen er udnyttet til at udstede en række bekendtgørelser, hvoraf kun én finder anvendelse på realkreditinstitutter. Det gælder bekendtgørelse nr. 237 af 30. marts 1994 om skiltning med gebyrer og valutakurser i pengeinstitutter m.v., som trådte i kraft den 1. maj 1994.

Af § 3 i bekendtgørelse nr. 237 fremgår det, at størrelsen af samtlige de gebyrer eller andre omkostninger, som virksomheden beregner sig for den enkelte forretning, samt hvilke offentlige afgifter der knytter sig til den enkelte forretning, skal fremgå af skiltning i ekspeditionslokalet eller af frit tilgængeligt skriftligt materiale, hvortil der på iøjnefaldende måde henvises ved skiltning.

Særligt om handel med børsnoterede værdipapirer skal der på samme måde gives oplysninger om, dels hvilke kurser der danner grundlag for fastsættelse af afregningskurserne, eksempelvis de af Københavns Fondsbørs offentliggjorte kurser "alle handler", dels tillæg eller fradrag i disse kurser, og dels kurtage. Der kan anføres forbehold for, at det sædvanlige grundlag for fastsættelsen af kurserne kan fraviges under ekstraordinære omstændigheder.

5.4 generelle etiske retningslinier

Forbrugerombudsmandens "Retningslinier om etik i realkreditinstitutter" trådte i kraft den 1. juni 1996. De etiske retningslinier indeholder følgende formålsparagraf:

"Retningslinierne skal fremme, at realkreditinstitutterne udviser en etisk adfærd i deres virksomhed. Retningslinierne skal således medvirke til at udfylde begrebet god markedsføringsskik i forbindelse med realkreditvirksomhed."

Punkt 4 i de etiske retningslinier omhandler information om produkter m.v. I punkt 4.3. hedder det om indfrielsestilbud:

"Indfrielsestilbud skal indeholde en beregning over indfrielsesbeløbets størrelse incl. samtlige omkostninger.

Tilbudet skal være ledsaget af en forklarende oversigt over de indfrielsesmetoder, som det pågældende realkreditinstitut tilbyder, samt konsekvenserne af deres benyttelse.

Kommentar

Anmoder en låntager om at indfri et realkreditlån, skal indfrielsestilbud meddeles skriftligt til låntager.

Indfrielsestilbudet skal udover en beregning over det fulde indfrielsesbeløbs størrelse indeholde oplysning om indfrielsesvilkår og indfrielsesmetode herunder beregningsmetoder for differencerente og bidragsydelse samt eventuelle opsigelsesfrister. Såfremt beregningen af indfrielsesbeløbet er baseret på opsigelse af lånet inden en bestemt frist, skal dette tydeligt fremgå.

De generelle konsekvenser ved forskellige indfrielsesmetoders benyttelse skal ligeledes oplyses i forbindelse med afgivelser af tilbudet. Såfremt den indfrielsesmetode, der er angivet i tilbudet, er baseret på det typiske behov, skal realkreditinstituttet tydeligt gøre opmærksom herpå og eventuelt henvise låntageren til at søge anden rådgivning herom."

Af punkt 4.7. om omkostninger m.v. fremgår følgende:

"Realkreditinstituttet skal forinden aftale indgås give nærmere oplysning om den fulde pris på produktet, herunder en opgørelse over samtlige omkostningselementer, bidrag, gebyrer m.m., der er knyttet til produktet.

Indebærer det tilbudte realkreditprodukt, at instituttet skal foretage køb eller salg af obligationer, skal realkreditinstituttet oplyse, hvordan og på hvilket tidspunkt kursen fastsættes, samt størrelsen af eventuelt kurstillæg/kursfradrag og kurtage.

Kommentar

Det er af væsentlig betydning for låntager at få kendskab til såvel det absolutte omkostningsbeløb, som til hvorledes omkostningsberegningen er sammensat. For en del omkostningers vedkommende følger oplysningspligten (i forbrugerforhold) mere specifikt af Lov om Kreditaftaler.

Nogle af omkostningerne som f.eks. kurstillæg/kursfradrag varierer inden for de enkelte institutter og udgør således en konkurrenceparameter. Andre omkostninger er derimod uafhængige af det enkelte instituts prispolitik, hvilket f.eks. gælder de børskurser, obligationerne på det aktuelle tidspunkt handles til. Størrelsen af de førstnævnte omkostninger vil naturligt indgå i låntagerens overvejelser ved valg af realkreditinstitut, hvorfor der er et særligt behov for, at der tydeligt gives oplysning om disse omkostninger.

I Forbrugerombudsmandens retningslinier for pengeinstitutters afregning ved handel med børsnoterede værdipapirer er der fastsat nærmere regler om pligt til at udarbejde en beskrivelse af de anvendte generelle principper for fastsættelse af afregningskurserne ved handel med børsnoterede værdipapirer. Retningslinierne indebærer endvidere, at institutterne i fondsnotaerne skal give skriftlig oplysning om de officielle handelskurser på Københavns Fondsbørs, de tillæg eller fradrag som afregningen indebærer i forhold hertil samt kurtagen. Det følger af ovenstående retningslinier, at realkreditinstituttet på eget initiativ skal give de nævnte oplysninger.

Realkreditinstitutterne er endvidere omfattet af bekendtgørelse nr. 237 af 30. marts 1994 om skiltning med gebyrer og valutakurser i pengeinstitutter m.v., hvori der er fastsat regler om skiltning i ekspeditionslokalet."

5-5 særlige børsetiske regler

5-5-1 de børsetiske regler fra Københavns Fondsbørs A/S

Bestyrelsen for Københavns Fondsbørs har løbende fastsat børsetiske regler - første gang i 1979. Grundlaget for de første skrevne børsetiske regler var en henstilling af 25. juli 1977 fra EU-kommissionen. De børsetiske regler fra 1979 indeholdt blandt andet følgende overordnede regel:

"...4. De finansielle formidlere bør søge at opnå og anbefale de bedste betingelser for deres kunder med hensyn til udførelsen af de modtagne ordrer.

De bør udføre de ordrer, de har modtaget, på det organiserede marked, medmindre andet er aftalt med kunden.

5. De finansielle formidlere bør afstå fra at tilskynde til køb eller salg alene med opkrævning af provision for øje..."

I 1986 blev der i en ny fondsbørslov (lov nr. 316 af 4. juni 1986) givet bestyrelsen for Københavns Fondsbørs bemyndigelse til at fastsætte regler om blandt andet børsetik. Der blev i de senere love på området (nu lov om værdipapirhandel m.v.) opretholdt en tilsvarende bemyndigelse til bestyrelsen for Københavns Fondsbørs til at fastsætte regler om børsetik. Formuleringen af Fondsbørsens børsetiske regler blev ændret nogle gange op igennem 1980'erne og 1990'erne. I Fondsbørsens børsetiske regler af 4. december 1991 hedder det:

"§ 12. Børsmæglerselskaber og de pengeinstitutter og kreditinstitutter med særlig tilladelse, der medvirker ved handel med værdipapirer (fondshandlere), skal udarbejde regler for god forretningsskik, der til stadighed skal efterleves.

Kommentar: Reglerne skal tage hensyn til kundens erhvervmæssige karakter, og bør mindst indeholde krav om, at fondshandlerne:

- i udøvelsen af deres virksomhed handler loyalt og korrekt i deres kunders bedste interesse og under hensyn til markedets integritet

- i deres kunders bedste interesse og under hensyn til markedets integritet udfører deres handler med den kompetence, omhu og hurtighed, der er nødvendig
- har og effektivt anvender de ressourcer og fremgangsmåder, der er nødvendige for den rette gennemførelse af deres virksomhed
- udbeder sig oplysninger hos deres kunder om deres finansielle stilling, investeringserfaring og målsætninger, som er relevante for de ønskede tjenester
- på passende vis meddeler relevante oplysninger i deres kundekontakter
- bestræber sig for, at der ikke opstår interessekonflikter, og når sådanne ikke kan undgås, sørger for, at deres kunder behandles korrekt
- overholder alle gældende bestemmelser for udøvelsen af deres virksomhed, således at kundernes interesse og markedets integritet fremmes bedst muligt.

Ovenstående generelle principper for god forretningsskik er en gengivelse af principperne i det af IOSCO (International Organisation of Securities Commissions) vedtagne sæt af regler, som også delvis er gengivet i udkastet til et EF-direktiv om Investeringservice...”

Fondsbørsens børsetiske regler fra 1. maj 1996 indeholdt blandt andet følgende bestemmelser:

*“Handlers udførelse
(Best execution)*

Kundens interesse

§ 3. Medlemmer skal til enhver tid søge at sikre de bedste betingelser for deres kunder ved udførelse af modtagne ordrer og må ikke anbefale køb og salg alene med egen indtjening for øje.

Stk. 2. Medlemmer skal udføre handler over Københavns Fondsbørs A/S's handelssystemer, hvis det aftales med kunden.

Stk. 3. Medlemmer kan stille aktuelle købs- og salgspriser over for kunden, der herefter har mulighed for at beslutte sig for straks at handle. Sådanne købs- og salgspriser afspejler det aktuelle marked og ikke Fondsbørsens gennemsnitskurser.

Stk. 4. Medlemmer skal sikre, at fordelingen af rettigheder og forpligtelser mellem kunden og medlemmet er kunden bekendt...

Ikke-professionelle investorer

§ 5. Medlemmer af Københavns Fondsbørs A/S skal udarbejde en beskrivelse af deres vilkår for handler med værdipapirer. Beskrivelsen skal efter påkrav, eller hvis omstændighederne i øvrigt tilsiger det, udleveres til kunden.

Stk. 2. Ikke-professionelle investorers handler skal udføres i overensstemmelse med Forbrugerombudsmandens retningslinjer af den 18. december 1990 om afregning af handler med børsnoterede værdipapirer...”

I medfør af § 19, stk. 1, nr. 3, i den gældende lov om værdipapirhandel m.v. (lovbekendtgørelse nr. 168 af 14. marts 2001) fastsatte bestyrelsen for Københavns Fondsbørs børsetiske regler, som trådte i kraft den 1. januar 1998, og som erstattede

de indtil da gældende børsetiske regler fra maj 1996. Fondsbørsens børsetiske regler har siden undergået mindre ændringer, herunder som følge af igangsætningen af Fondsbørsens nye handelssystem SAXESS og som følge af ophævelsen af Forbrugerombudsmandens retningslinier af 18. december 1990 om afregning af handler med børsnoterede værdipapirer. Fondsbørsens børsetiske regler fik den nuværende formulering i december 2000. Om handlers udførelse hedder det:

“HANDLERS UDFØRELSE

(Best execution)

Kundens interesse

§ 3. Reglerne om best execution finder anvendelse for alle medlemmer af Københavns Fondsbørs A/S over for alle kunder ved handel med værdipapirer noteret på Københavns Fondsbørs A/S.

§ 4. Kundens forhold er afgørende for, hvad der i den konkrete situation er best execution.

Stk. 2. Medlemmer skal ved udførelsen af modtagne ordrer sikre de efter omstændighederne bedste betingelser for deres kunder, herunder den under de givne omstændigheder, inklusive tid og mængde, bedst mulige pris og må ikke anbefale køb og salg alene med egen indtjening for øje.

Stk. 3. Medlemmerne skal udføre handler over Københavns Fondsbørs A/S's handelssystem SAXESS, hvis dette aftales med kunden.

Stk. 4. Medlemmers rådgivning skal leve op til sædvanlig god, faglig standard og skal tilgodesse kundens interesse.

§ 5. Medlemmer af Københavns Fondsbørs A/S skal udarbejde en beskrivelse af deres vilkår for handel med værdipapirer. Beskrivelsen skal efter påkrav, eller hvis omstændighederne i øvrigt tilsiger det, udleveres til kunden. I beskrivelsen skal fordelingen af rettigheder og forpligtelser mellem kunden og medlemmet fremgå.

Afregning af handler

§ 6. Handler op til følgende beløbsgrænser afregnes i overensstemmelse med stk. 2 -7:

- Obligationer: 3 mill. kr. i kursværdi pr. handel, ...

Ved handler op til beløbsgrænserne kan reglerne om afregning i stk. 2-6 fraviges ved forudgående individuel aftale med kunden under respekt af §§ 4 og 5. Afregning af handler over beløbsgrænserne aftales individuelt under respekt af §§ 4 og 5.

Stk. 2. Handler, der udføres i Københavns Fondsbørs A/S's handelssystemers åbningstid, men uden for systemerne, skal enten udføres som strakshandler eller gennemsnitskurshandler.

Stk. 3. Strakshandler skal udføres til en kurs, som på handelstidspunktet ligger inden for eller på det bedst stillede bud og udbud i det pågældende værdipapir... Obligationer skal relateres til bedste bud/udbud i SAXESS' ordinære delmarked for renteinstrumenter... Et eventuelt tillæg/fradrag til kursen skal fremgå særskilt af handelsnotaen. Såfremt der på handelstidspunktet ikke er bud og/eller udbud i SAXESS, jf. ovenfor, kan medlemmet selv fastsætte en strakshandelskurs, som skal være den bedst mulige pris. Det skal fremgå af handelsnotaen, hvis der på handelstidspunktet ikke blev stillet bud og/eller udbud i SAXESS, jf. ovenfor. Tidspunkt

for handlens gennemførelse samt Fondsbørsens bedste bud og udbud på handelstidspunktet, hvis sådanne findes, skal fremgå af notaen. Ved bestemmelse af bedste bud/udbud medgår alene bud/udbud, hvor ordren er større end eller lig med én handelspost.

Stk. 4. Gennemsnitshandler skal udføres på basis af de af Københavns Fondsbørs A/S's beregnede vægtede gennemsnitskurser Alle-handler eller medlemsgennemsnitskurs. Et eventuelt tillæg/fradrag til gennemsnitskursen skal fremgå særskilt af handelsnotaen. Det skal af notaen fremgå, om afregning er foretaget på basis af gennemsnitskursen kl. 15.30 eller kl. 17.00, samt hvorvidt det er medlemsgennemsnitskursen eller Alle-handler kursen, der ligger til grund for afregningen. Såfremt der den pågældende handelsdag ikke er beregnet en gennemsnitskurs, kan en handel alligevel udføres til den bedst mulige pris, såfremt dette er aftalt med kunden, eller medlemmet i sin beskrivelse af vilkårene for værdipapirhandel forbeholder sig ret hertil. Det skal endvidere fremgå af handelsnotaen, at der ikke er afregnet til en gennemsnitskurs.

Stk. 5. Medlemmets beskrivelse af vilkår for værdipapirhandel skal indeholde oplysning om, hvorvidt medlemmet anvender Alle-handler kursen eller medlemsgennemsnitskursen i forbindelse med afregning af gennemsnitskurshandler. Det skal ligeledes fremgå af vilkårsbeskrivelsen, såfremt medlemmet forbeholder sig ret til at udføre handlen til den bedst mulige pris, såfremt der den pågældende handelsdag ikke er beregnet en gennemsnitskurs.

Stk. 6. I undtagelsestilfælde kan ovennævnte afregningsprincipper i stk. 2-5 fraviges. Fravigelsen skal fremgå af handelsnotaen. Undtagelsestilfælde kan blandt andet opstå i særlige markedssituationer, eller i værdipapirer hvor der ikke er løbende handel.

Stk. 7. Medlemmet kan endvidere i sin beskrivelse af vilkårene for værdipapirhandel fastsætte særlige beløbsgrænser, jf. § 6, stk. 1, for mindre omsatte typer af værdipapirer. Hvis et medlem i sin beskrivelse af vilkårene for værdipapirhandel har fastsat særlige beløbsgrænser for mindre omsatte typer af værdipapirer, skal det af handelsnotaen fremgå, når det er disse særlige beløbsgrænser, der anvendes i forbindelse med en afregning..."

Ved redaktionens slutning arbejdede Københavns Fondsbørs A/S på at udstede et nyt sæt børsetiske regler - blandt andet i lyset af Fondbørsrådets bekendtgørelse nr. 429 af 28. maj 2001 om regler for god værdipapirhandelsskik ved handel med blandt andet obligationer, jf. nedenfor under punkt 5.5.2.

5.5-2 bekendtgørelse om god værdipapirhandelsskik ved handel med visse værdipapirer

Fondbørsrådet har i bekendtgørelse nr. 429 af 28. maj 2001 fastsat regler for god værdipapirhandelsskik ved handel med blandt andet obligationer. Bekendtgørelsen trådte i kraft den 1. december 2001.

Af bekendtgørelsens § 3 om vilkår for handlers udførelse fremgår blandt andet følgende:

"§ 3 Værdipapirhandleren skal ved udførelsen af modtagne ordre sikre den efter omstændighederne, herunder tid og mængde, bedst mulige pris samt bedste betingelser i øvrigt for sine kunder ("best execution")."

Stk. 2. Kundens forhold er afgørende for, hvad der i den konkrete situation er god værdipapirhandelsskik."

Efter § 4 i bekendtgørelsen skal værdipapirhandlerens almindelige forretningsbetingelser indeholde en beskrivelse af vilkårene for handel med værdipapirer, og beskrivelsen skal udleveres til og eventuelt gennemgås med kunden, såfremt denne måtte ønske det. Af forretningsbetingelserne skal det blandt andet fremgå, hvilke principper der gælder for kursfastsættelse i de tilfælde, hvor der ikke på handelsdagen er løbende handel, samt beregningsmetode for omkostninger, herunder om der anvendes tillæg henholdsvis fradrag til handelskursen.

Ifølge § 5 i bekendtgørelsen er udgangspunktet ved afregning af handler med værdipapirer, der optages i notering på en dansk fondsbørs eller en dansk autoriseret markedsplads, at den pågældende fondsbørs regler om afregning skal anvendes. Hvis der ikke er aftalt andet, skal handlen gennemføres over fondsbørsens handelssystem, medmindre kunden på handelstidspunktet kan opnå den samme mængde til den samme eller en bedre pris ved en anden handelstype. Det fremgår endvidere, at værdipapirhandleren, såfremt kunden måtte ønske det, har pligt til at give kunden de fornødne oplysninger om faktuelle forhold i relation til den konkrete værdipapirhandel.

Ved handel af obligationer i forbindelse med belåning af fast ejendom, hvor kunden får en provenu- eller rentesikring, kan værdipapirhandleren afregne efter andre vilkår end angivet i bekendtgørelsen. Vilkårene skal i så fald beskrives i de almindelige forretningsbetingelser.

Hvis der ikke er løbende handel i de pågældende papirer, skal værdipapirhandleren afregne til en kurs, der efter omstændighederne giver den bedst mulige pris samt de bedste betingelser i øvrigt for kunden, blandt andet under hensyntagen til rente- og kursudviklingen, viden om udbud og efterspørgsel i markedet, kursen på eventuelle tilsvarende papirer og tilgængelige markedsrelevante oplysninger om udstederne af værdipapiret og forholdene i øvrigt.

Hvis der handles uden for handelssystemets åbningstid, skal der, hvis der ved handelssystemets lukketid findes bud/udbud, ved afregning af handlen anvendes en kurs, der ligger inden for eller på bedste bud/udbud på lukketidspunktet. Hvis der umiddelbart før lukketid er sket væsentlige ændringer i forskellen mellem bud/udbud, eller der ved lukketid sker ændringer af markedsforholdene, skal afregning ske til den kurs, der efter omstændighederne giver den bedst mulige pris samt de bedste betingelser i øvrigt for kunden, blandt andet under hensyntagen til rente- og kursudviklingen, viden om udbud og efterspørgsel i markedet, kursen på eventuel tilsvarende værdipapir, tilgængelige markedsrelevante oplysninger om udstederen af værdipapiret samt forholdene i øvrigt.

Ved afregningen kræves der ifølge bekendtgørelsens § 9 fremsendt en række oplysninger til kunden. Disse oplysninger omfatter blandt andet:

- Hvilken handelstype der er anvendt.
- Tidspunktet for handlens gennemførelse, medmindre der er tale om en gennemsnitshandel.
- Handelssystemets bedste bud/udbud på tidspunktet for handlens gennemførelse, såfremt der er tale om en handel, der gennemføres uden for en fondsbørs eller autoriseret markedsplads handelssystemer, og der ikke er tale om gennemsnitshandel.
- Handelskursen eller den gennemsnitlige handelskurs.
- De samlede handelsomkostninger herunder eventuel tillæg, henholdsvis fradrag til handelskursen.
- Principperne for hvorledes kursen er fastsat i de tilfælde, hvor der ikke har været løbende handel i de pågældende værdipapirer.

5-5-3 god markedsføringsskik ved værdipapirhandel for almindelige, private investorer

Forbrugerombudsmanden fremsendte den 18. december 1990 et brev til Finansrådet med retningslinier for pengeinstitutternes afregning ved handel med børsnoterede værdipapirer. I brevet hedder det blandt andet:

"Pengeinstitutternes fremgangsmåde ved afregning af handeler med børsnoterede værdipapirer giver lobende anledning til henvendelser til mig. Min opmærksomhed er således blevet henledt på, at pengeinstitutterne i en del tilfælde ved handel med børsnoterede værdipapirer anvender afregningskurser, som afviger fra de af Københavns Fondsbørs offentliggjorte officielle kurser. Der er typisk tale om, at pengeinstitutterne ved kundernes køb af værdipapirer afregner til en pris, der indbefatter et tillæg i forhold til de officielle, af Københavns Fondsbørs offentliggjorte handelskurser, mens der ved kundernes salg af værdipapirer afregnes til en kurs, der indeholder et fradrag. Kunderne informeres ofte ikke om afvigelserne mellem de officielle, offentliggjorte kurser og afregningskursen, hverken forinden indgåelse af aftalen om købs/salg f.eks. i prisoversigter og lignende - eller efterfølgende f.eks. ved oplysning på fondsnotaerne.

Som anført i rapport af oktober 1985 fra Industriministeriets styregruppe vedrørende Fondsbørsreformen, s. 70, er det ønskeligt, at beregningsprincipperne over for kunderne gøres gennemsigtige ved afregningen mellem den enkelte kunde og børsrådgiver/pengeinstitut. Det anføres endvidere i rapporten, at de små kunders mulighed for at kontrollere pengeinstituttets afregningskurs knytter sig til de af dagbladene gængs kurslister, hvor de vil hæfte sig ved dagens officielle kurser.

Efter min opfattelse må investorer generelt have en berettiget forventning om, at den kurs, som anvendes ved handel med værdipapirer gennem et pengeinstitut, ligger på niveau med de kurser, der handles til på markedet i øvrigt. Den sikkerhed i forbindelse med kursfastsættelsen, som er tilvejebragt ved etableringen af en officiel fondsbørs, bør efter min opfattelse også komme de mindre, ikke professionelle investorer til gode, når de lader deres pengeinstitut opkøbe eller sælge værdipapirer for dem.

Gennemsigtighed i afregningsprincipperne er en forudsætning for, at der ikke efterfølgende opstår diskussion mellem kunde og pengeinstitut om de anvendte afregningskurser. Gennemsigtighed vil endvidere gøre sammenligning mellem de enkelte institutters principper mulig og derved øge konkurrencen.

Jeg lægger vægt på, at mange - særligt mindre - investorer hæfter sig ved, at det af pengeinstituttet opkrævede vederlag for handelens udførelse ifølge notaen tilsyneladende alene udgøres af kurtagen, som specificeres selvstændigt i fondsnotaen. Den oplysning, at pengeinstituttet eventuelt også beregner sig et vederlag ved en over/underkurs på det pågældende værdipapir, meddeles ikke på notaen.

En sådan fremgangsmåde er efter min opfattelse ikke acceptabel, jfr. herved også markedsføringslovens § 2, stk. 1, hvorefter der i privat erhvervsvirksomhed ikke må anvendes vildledende eller urimeligt mangelfulde angivelser, som er egnede til at påvirke efterspørgsel eller udbud af varer, fast ejendom eller andre formuegoder, samt arbejds- og tjenesteydelser.

Jeg finder det endvidere af betydning, at pengeinstitutternes rolle ved værdipapirhandel af en del kunder opfattes som kommissionærlignende, uanset at der reelt ofte er tale om, at pengeinstituttet køber/sælger til egen beholdning. Der må derfor stilles høje krav til pengeinstitutternes informationsniveau."

Forbrugerombudsmandens omtalte retningslinier var sålydende:

"Retningslinier for pengeinstitutternes afregning ved handel med børsnoterede værdipapirer.

Efter forhandling med Finansrådet, Foreningen af Danske Børsrådgivere, Forbrugerrådet, Finanstilsynet og Konkurrencerådet skal jeg herefter anmode om, at pengeinstitutterne ved handel for ikke-professionelle investorer med værdipapirer noteret på Københavns Fondsbørs iagttager følgende retningslinier:

KURSFASTSÆTTELSE VED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

I.

Der bør i pengeinstituttet på et for kunderne lettilgængeligt sted forefindes en beskrivelse indeholdende de af pengeinstituttet anvendte generelle principper for fastsættelse af afregningskurserne ved handel med børsnoterede værdipapirer. Kunden bør efter omstændighederne gøres opmærksom på, at beskrivelsen kan fås udleveret.

Der skal i beskrivelsen gives oplysning om:

A. hvilken af de officielle, offentliggjorte kurser "alle handeler" eller "BMS/BMS", der danner grundlag for fastsættelse af afregningskurserne.

B. hvilket tillæg/fradrag der foretages til den under punkt A nævnte kurs forinden fastsættelse af afregningskursen.

C. beregningsmetode for kurtagen.

Beskrivelsen skal endvidere indeholde oplysninger om principperne for kursfastsættelsen i de tilfælde, hvor der på handelsdagen ikke af Københavns Fondsbørs er offentliggjort en officiel kurs, herunder hvilke tillæg/fradrag der foretages til den af pengeinstituttet skønnede markedskurs forinden fastsættelsen af afregningskursen, samt beregningsmetoden for kurtagen.

Bestemmelserne kan indeholde forbehold, hvorefter der ved ekstraordinære forhold ikke tages udgangspunkt i en af de ovennævnte af Fondsbørsen offentliggjorte kurser.

Såfremt pengeinstituttet tilbyder kunderne handel, hvor afregningskursen oplyses, før kunden afgiver instruks til pengeinstituttet om at erhverve eller sælge værdipapirer for sig (det såkaldte straks-handelsystem) skal beskrivelsen, såfremt det ikke er den af Københavns Fondsbørs offentliggjorte kurs "alle handeler" eller "BMS/BMS", der danner udgangspunkt for fastsættelsen af afregningskursen, indeholde oplysning herom. Der skal i disse tilfælde gives oplysning om, hvilke andre kurser der danner grundlag for fastsættelse af afregningskurserne, herunder oplysning om at disse kurser ikke er punktkurser men købs- og salgstilbud, retningslinier for hvorledes disse typisk beregnes, samt oplysning om, at der til disse andre kurser beregnes tillæg/fradrag forinden fastsættelse af afregningskurserne, såfremt dette er tilfældet. Der skal endvidere gives oplysning om beregningsmetoden for kurtagen.

I beskrivelsen af pengeinstituttets principper for strakshandel skal de mindre kunder oplyses om, at det i sådanne systemer, hvor der stilles køber- og sælgerkurser ikke kan forventes, at afregningskursen vil svare til de af Fondsbørsen offentliggjorte handelskurser, idet den enkelte mindre kundes efterspørgsel eller udbud ikke vil kunne påvirke markedet, og kunden vil derfor være nødsaget til at handle til den stillede køber/sælgerkurs.

De til Fondsbørsen indberettede større handeler, som indgår i den officielle kurs, er derimod typisk udtryk for, at køber og sælger har fundet hinanden et sted mellem den stillede køber- og sælgerkurs.

II.

I fondsnotaerne bør der gives oplysning om:

A) Hvad den officielle, offentliggjorte børskurs ("alle handeler" eller "BMS/BMS") var på handelsdagen.

B) Hvilket tillæg/fradrag afregningskursen indebærer i forhold hertil.

C) Størrelsen af den kurtage, som pengeinstituttet har beregnet sig.

Såfremt der ikke på handelsdagen af Københavns Fondsbørs er offentliggjort en officiel kurs, enten "alle handeler" eller "BMS/BMS", bør notaen indeholde oplysning om den senest offentliggjorte officielle borskurs "alle handeler" eller "BMS/BMS", såfremt en sådan kurs er offentliggjort på mindst en af de 3 børsdage, der ligger forud for handelsdagen. Der bør endvidere i disse tilfælde gives oplysning om, hvilke tillæg/fradrag der er foretaget til den af pengeinstituttet fastsatte markedskurs forinden fastsættelsen af afregningskursen samt størrelsen af den kurtage, som pengeinstituttet har beregnet sig.

III.

Ved strakshandel skal fondsnotaerne indeholde oplysning om de af pengeinstituttet på afslættidspunktet tilbudte kobs- og salgskurser for de pågældende værdipapirer samt hvilke tillæg/fradrag, afregningskurserne indebærer i forhold hertil. Der skal endvidere gives oplysning om kurtagen og eventuelle andre omkostninger i forbindelse med handelen.

Også ikke-professionelle investorer kan undtagelsesvis - f.eks. ved prioritering af fast ejendom - have behov for at foretage større handler. I disse tilfælde gælder behovet for information som beskrevet ovenfor, men selve kursfastsættelsen vil formentlig oftest ske ved egentlig kommissionshandel.

Oplysning om officielle kurser på København Fondsbørs i fondsnotaerne kan undlades, såfremt prisfastsættelsen på børsen er påvirket af ganske ekstraordinære omstændigheder.

For værdipapirer, som ikke omfattes af ovennævnte retningslinier, finder principperne i retningslinierne anvendelse med de nødvendige modifikationer."

Forbrugerombudsmanden ophævede den 1. august 1999 de ovenfor gengivne retningslinier fra 1990 for pengeinstitutternes afregning ved handel med børsnoterede værdipapirer. Ophævelsen skete blandt andet med den begrundelse, at retningslinierne ikke længere var tidssvarende.

Forbrugerombudsmanden angav den 20. juni 2001 en række uddybende principper for, hvorledes værdipapirhandlere skal forholde sig i forhold til almindelige private investorer for at leve op til markedsføringslovens krav om god markedsføringsskik, jf. markedsføringslovens § 1. Principperne skal ifølge Forbrugerombudsmanden betragtes som en præcisering og et supplement til reglerne i bekendtgørelse nr. 429 af 28. maj 2001 om god værdipapirhandelsskik ved handel med værdipapirer.

Forbrugerombudsmandens principper for god markedsføringsskik ved værdipapirhandel indeholder følgende hovedpunkter med kommentarer:

- En værdipapirhandler må efter omstændighederne sikre sig, at forbrugeren handler på et informeret grundlag, og må om fornødent på eget initiativ rådgive forbrugeren, hvis der er behov herfor.

Fra kommentarerne til dette punkt kan fremhæves, at rådgivningen må ske efter princippet om best execution, at forbrugeren som minimum bør oplyses om senest handlede kurs samt aktuelle bud- og udbudspriser samt om muligheden for at limitere ordren, at værdipapirhandleren særligt ved værdipapirer, hvori der ikke løbende er handel, eller ved handel med unoterede papirer, må henlede forbrugeren opmærksomhed på usikkerheden og risiciene ved sådanne papirer og navnlig på usikkerheden ved prisfastsættelsen.

- Hvis andet ikke udtrykkeligt er aftalt, bør en handel altid gennemføres over Fondsbørsens handelssystemer, medmindre værdipapirhandleren kan sikre forbrugeren en pris, der er bedre end den aktuelle kurs på Fondsbørsen.

Af kommentarerne fremgår det blandt andet, at handlerne af hensyn til den størst mulige gennemsigtighed og konkurrence, herunder på prisdannelsen, altid bør søges gennemført via Fondsbørsens handelssystemer, at denne fremgangsmåde alene bør fraviges, hvis værdipapirhandleren kan sandsynliggøre, at der kan opnås en bedre pris ved at gennemføre handlen til en kurs stillet af værdipapirhandleren, og at krydsede handler (handler med værdipapirhandleren selv som modpart) ikke kan siges at leve op til kravene om gennemsigtighed og adskillelse af forbruger- og værdipapirhandlerhensyn.

- Værdipapirhandleren må i forbindelse med afregningen give forbrugeren oplysning om handelstidspunktet og alle handlens omkostninger som ét samlet beløb.

Af kommentarerne fremgår det blandt andet, at oplysningen om handelstidspunkt sammen med oplysninger om bedste bud/udbud kan sige noget om, hvorvidt der er handlet til den rigtige pris, og om der er handlet med den tilstrækkelige hurtighed, at børshandler bør indlægges i Fondsbørsens handelssystem umiddelbart efter ordrens modtagelse, at kursskæring ikke er forenelig med god markedsføringskik, og at alle omkostninger ved en handels foretagelse - for at fremme gennemsigtigheden - bør anføres som én samlet post under kurtage/omkostninger.

- Investorers direkte handel på Fondsbørsens systemer - værdipapirhandel via Internettet.

I kommentarerne fastslås det, at reglerne i lov om visse betalingsmidler vil gælde et elektronisk værdipapirhandelssystem, der giver forbrugerne mulighed for direkte at handle værdipapirer, og at det således skal være indrettet og virke således, at der sikres forbruger gennemsigtighed, frivillighed, beskyttelse mod misbrug samt fortrolighed om forbrugerens anvendelse af systemet. Herudover defineres en række nærmere krav til et sådant elektronisk værdipapirhandelssystem og de aftaler, der knytter sig hertil, herunder at systemet må give forbrugeren fyldestgørende oplysninger om handelsfunktionerne og særligt om risikoen ved at handle uden det fornødne kendskab til værdipapirhandel, at systemet bør give forbrugeren mulighed for at følge kursudviklingen på Fondsbørsen på de papirer, som stilles til rådighed for handel, at forbrugeren ved afgivelse af accept må kunne se alle relevante oplysninger om handlen, at forbrugeren umiddelbart skal kunne vurdere størrelsen af det beløb, der disponeres over, inklusive kurtage og eventuelle andre omkostninger, at forbrugeren tydeligt gøres opmærksom herpå, hvis der ikke ved ordrens afgivelse er dækning på forbrugerens konto, at værdipapirhandleren, forinden forbrugeren får adgang til systemet, har vurderet, om forbrugeren har den tilstrækkelige indsigt og forståelse samt økonomiske baggrund til selvstændigt at handle værdipapirer, herunder har set den nødvendige dokumentation herfor, at det klart fremgår af tilslutningsaftalen og de konkrete skærmbilleder, hvorvidt der handles direkte op mod Fondsbørsens systemer, eller om der handles med værdipapirhandleren og til kurser fastsat af denne, at aftalegrundlaget i øvrigt er klart og overskueligt og forfattet i et let forståeligt sprog, at det fremgår, hvilke sikkerhedsmæssige krav forbrugeren skal efterleve, samt hvilket ansvar forbrugeren kan ifalde ved tredjemands misbrug, at handler, der bygger på fejlagtige eller misvisende kurs-

oplysninger ikke ensidigt og til ugunst for forbrugeren og imod dennes protest kan tilbageføres, og at der efter en handels afvikling fremsendes en fysisk nota til forbrugeren, der opfylder de sædvanlige form- og indholdskrav.

Der pågik ved redaktionens slutning mellem forskellige interessenter en debat om forholdet mellem på den ene side lov om værdipapirhandel m.v. og Fondsrådets bekendtgørelse nr. 429 om god værdipapirhandelsskik og på den anden side markedsføringsloven og Forbrugerombudsmandens ovennævnte uddybende principper for værdipapirhandel, og der er efterfølgende fremsat lovforslag om ændring af kompetencen til regeludstedelsen på området.

5.6 nye markedskonventioner

Frem til 8. februar 2001 omsattes obligationer i faste stykstørrelser. Det indebar, at et indfrielsesbeløb måtte opdeles i det obligationsbeløb, som matchede stykstørrelserne, og en overskydende restgæld (den resterende del af restgælden, som ikke opfyldte stykstørrelsen).

Dette kan illustreres ved følgende eksempel på et indfrielsestilbud:

"Lån

Hovedstol	650.000,00 kr.
Kontantrestgæld pr. 01.01.2000	628.005,67 kr.
Obligationsrestgæld pr. 01.01.2000	609.460,06 kr.

Tilbudsfrist

Tilbudet er gyldigt fra den 06.12.1999 til den 22.12.1999.

Specifikation af obligationer

Fondskode	Serie	Årgang	Nominel rente %	Nominelt beløb
... (Realkreditinstituttet) ...				
...	...	2001	7,00	1.000,00
...	...	2002	7,00	607.000,00

Specifikation af kontanter

Fondskode	Serie	Årgang	Nominel Rente %	Yderligere restgæld	Til kurs	Beløb i kr.
... (Realkreditinstituttet) ...						
...	...	2001	7,00	614,25	103,550	636,06
...	...	2002	7,00	845,81	106,100	897,40

KURSFASTSÆTTELSE VED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

<i>Rente af yderligere restgæld i 9 dage (22.12.1999-31.12.1999)</i>	-2,55
<i>Bidrag i 9 dage (22.12.1999-31.12.1999)</i>	-71,66
<i>Terminsydelse for december 1999</i>	3.928,51
<i>Gebyr for indfrielsestilbud den 06.12.1999, lån 003</i>	200,00
<i>Indfrielsesgebyr</i>	200,00
 <i>Kontantbeløb i alt</i>	 5.787,76

Ligeledes frem til 8. februar 2001 blev obligationerne handlet med vedhængende rente frem til en måned før en kreditortermi for den pågældende obligation, mens det i den sidste måned frem til kreditortermi blev handlet ex-kupon (uden vedhængende rente). Renteberegningen skete på grundlag af 30 dages måneder (360 dage). Det indebar, at man eksempelvis ved opkøb af obligationer med 4 årlige kreditortermi (2/1, 1/4, 1/7, 1/10) den 7. februar skulle betale 37 dages obligationsrente (for tiden 1/1 til 7/2) til den, der solgte obligationerne. Til gengæld kunne man så den 1/4 hæve 3 måneders obligationsrente. Ved opkøb af obligationerne eksempelvis den 1. marts, hvor man ikke fik vedhængende rente med, ville man modsat få 30 dages rente udbetalt ved opkøb af obligationerne.

Som led i tilpasningen til de internationale obligationsmarkeder blev der den 8. februar 2001 taget nye markedskonventioner i anvendelse, som indebar en række ændringer. For det første ophævedes obligationernes stykstørrelse, således at disse herefter er opdelt i enheder på 1 øre (1 eurocent for obligationer i euro). Det betyder, at obligationerne kan opkøbes på et hvilket som helst skævt beløb, og at der derfor ikke ved indfrielse opstår en "overskydende" restgæld. Endvidere afskaffedes den periode, hvor der tidligere handledes ex-kupon, således at obligationskøberen i hele terminsperioden for obligationerne betaler rente til obligationssælgeren for den del af terminsperioden, der er gået på købstidspunktet. Endelig ændredes beregningen af rentedage, idet disse nu følger kalenderperioden (365 dage) - og ikke længere beregnes på 30 dages måneder (360 dage). Renteudbetalingen fra realkreditinstituttet til obligationsejerne sker dog typisk fortsat med lige store dele 1, 2 eller 4 gange årligt (afhængig af antallet af årlige kreditortermi).

5-7 realkreditinstitutternes praksis ved indfrielse, herunder kursfastsættelse

Mange af realkreditinstitutterne varetager køb og salg af obligationer i forskellige sammenhænge. Dels opkøbes og sælges obligationer for depot- eller indskrivningskunder, dels foretages der fondshandel for låneoptagende og låneindfrie kunder. Det er alene den sidstnævnte funktion, som er genstanden for nedenstående beskrivelse af praksis. Det skal fremhæves, at det ikke er alle realkreditinstitutterne, som tilbyder at opkøbe obligationer for kunderne til brug for indfrielse.

Eftersom Fondsrådets bekendtgørelse nr. 429 af 28. maj 2001 om god værdipapirhandelsskik ved handel med visse værdipapirer først er trådt i kraft den 1. december 2001, er der ikke i nedenstående beskrivelse taget højde for de ændringer, som denne bekendtgørelse måtte medføre i realkreditinstitutternes praksis, men alene foretaget en beskrivelse af praksis forud for ikrafttrædelsen af den nævnte bekendtgørelse.

5.7.1 valg af indfrielsesmetode

Som nævnt i afsnit 2 vil der for lån, der er baseret på konverterbare obligationer, være mulighed for enten at indfri lånet ved obligationsindfrielse eller ved kontantindfrielse efter opsigelse. Realkreditinstitutterne beregner som udgangspunkt både på tidspunktet for afgivelsen af tilbud og igen ved gennemførelsen af indfrielsen, hvilken indfrielsesmetode der er mest fordelagtig. Hvis den oprindeligt forudsatte indfrielsesmetode ikke længere er den mest fordelagtige, skiftes der indfrielsesmetode, medmindre der forinden er disponeret sådan, at det ikke kan ske - eksempelvis fordi der er tegnet fastkursaftale på en obligationsindfrielse, eller fordi der er foretaget opsigelse af et lån til kontantindfrielse.

5.7.2 indfrielsestilbud

Såfremt man ønsker at indfri et lån, kan man anmode realkreditinstituttet om et indfrielsestilbud.

Af realkreditinstitutternes tilbud om kontantindfrielse (pariindfrielse efter opsigelse) vil det fremgå, hvor stort et beløb, der samlet skal indbetales. Kontantbeløbet består dels af obligationsrestgælden til kurs 100, dels af periodiske ydelser, såsom rente og bidrag frem til indfrielsesdagen. Det vil endvidere fremgå, til hvilken dato lånet er opsagt, og hvornår beløbet skal være realkreditinstituttet i hænde. Hvis der skal ske paristraksindfrielse vil det endvidere fremgå, hvor stort et beløb der skal betales i differencerente.

Af et tilbud på obligationsindfrielse vil det fremgå, hvor stort et obligationsbeløb der skal indleveres, og hvor meget der skal betales kontant. Da obligationerne frem til den 8. februar 2001 alene kunne købes i nogle faste stykstørrelser, udgjordes en del af kontantbeløbet forud for dette tidspunkt af "overskydende" restgæld. Kontantværdien af den "overskydende" restgæld er beregnet på grundlag af nærmere angivne kurser, jf. nedenfor. Derudover består kontantbeløbet af blandt andet periodiske ydelser frem til indfrielsesdagen.

Hvis der er tale om konverterbare obligationer, tilbyder nogle af realkreditinstitutterne i visse tilfælde på forhånd at opkøbe obligationerne til indfrielsen. Det sker normalt, hvis obligationsrestgælden er under 500.000 - 1.500.000 kr. (beløbsstørrelsen varierer fra institut til institut), medmindre instituttet skønner, at der konkret er problemer med at skaffe de pågældende obligationer. Tilbudet om realkreditinstituttets opkøb af obligationerne er formuleret som et "kontantindfrielsestilbud" på grundlag af officielle kurser med et kurstillæg, der skal dække realkreditinstituttets serviceydelse (kontantindfrielse til aktuel kursværdi). Kontantindfrielsestilbud på grundlag af officielle kurser er normalt gældende i 8 bankdage, medmindre låntager konkret har ønsket en kortere gyldighedsperiode. Da tilbudet kan benyttes frem til den sidste dag i gyldighedsperioden, er periodiske ydelser beregnet frem til dette tidspunkt. "Kontantindfrielsestilbud" på grundlag af officielle kurser er en variation af obligationsindfrielse, hvor det blot er realkreditinstituttet, der varetager opkøbet af obligationer. Tilbudet er reelt en option for kunden, idet tilbudet blot uden videre bortfalder, når gyldighedsperioden er udløbet.

5.7.3 kurssikring af indfrielse

Det er i de fleste tilfælde muligt at kurssikre indfrielsen. Dette kan enten ske ved tegning af en kurskontrakt i et pengeinstitut eller ved at indgå en fastkursaftale med et realkreditinstitut. Kurssikringen indebærer, at der aftales en dato for indfrielsen samt en kurs, hvortil obligationerne kan købes.

5-7-4 modregning

Hvis der samtidig med indfrielsen af det gamle lån skal optages nyt lån, vil det være muligt at anmode realkreditinstituttet om at foretage modregning af indfrielsesbeløbet. Det indebærer, at realkreditinstituttet opkøber obligationerne og modregner udgiften hertil i det nye låns provenu. Der er ikke særlige beløbsgrænser knyttet til modregning, der således i princippet kan ske, uanset hvor stor obligationsrestgælden er på det lån, der skal indfries. Det er ikke nødvendigt forud for modregning at have indhentet et indfrielsestilbud. En del af indfrielsesoplysningerne vil fremgå af lånetilbudet vedrørende det nye lån.

5-7-5 kursfastsættelse

Kursfastsættelsen ved indfrielse er i det følgende beskrevet i forskellige situationer. Det skal endnu en gang understreges, at det ikke er alle realkreditinstitutter, som tilbyder at opkøbe obligationer til brug for indfrielse, ligesom "kontantindfrielsestilbud", jf. afsnit 5.7.5.2., ikke kan opnås hos alle institutterne. Uanset hvilken kurs der anvendes, beregnes der - ud over kurtage og gebyrer - en kursskæring i form af et tillæg til den anvendte kurs.

5-7-5.1 "overskydende" restgæld

I de indfrielsestilbud, der er afgivet før ikrafttrædelsen af nye markedskonventioner den 8. februar 2001, jf. afsnit 5.6., har der efter det oplyste været følgende forskellige fremgangsmåder ved kursfastsættelsen:

- 1) Kursen "alle handler" kl. 15.30 fra dagen før lægges til grund. Hvis der ikke er noteret en officiel kurs "alle handler" den foregående børsdag, lægges den senest noterede officielle kurs til grund. Hvis realkreditinstituttet ikke mener, at denne kurs er realistisk, fastlægger fondsafdelingen en "syntetisk kurs", som er beregnet på grundlag af sammenlignelige obligationer i markedet.
- 2) Markedskursen lægges til grund. Hvis der ikke er en officiel kurs "alle handler" anvendes den seneste børsdags officielle kurser.

5-7-5.2 kontantindfrielsestilbud

- 1) For hele den nominelle obligationsrestgæld anvendes den seneste officielle kurs med tillæg af kursskæring på 1,0 kurspoint. Dette gælder, uanset om den officielle kurs er fra dagen før eller er flere dage gammel. Hvis kursen er atypisk, for eksempel meget gammel, bliver indfrielseskursen baseret på et skøn, idet den kurs, der tilbydes, beregnes af realkreditinstituttets fondsafdeling med henblik på at finde en kurs, der giver samme effektive rente som for tilsvarende obligationer.
- 2) Opkøbet sker til markedskursen med tillæg af en kursskæring på 0,5 kurspoint.
- 3) Der anvendes en "strakskurs", som fastsættes ud fra en vurdering på grundlag af udbud og efterspørgsel, (der anvendes ikke historiske kursoplysninger "Alle handler"). I den aktuelle kurs indregnes en kursskæring.

5-7-5.3 fastkursaftaler

Der tages udgangspunkt i den aktuelle spotkurs på aftaletidspunktet med et tillæg, der afhænger af, hvor lang tid der forløber mellem aftale- og indfrielsestidspunktet, og som også er afhængig af forskellen mellem obligationsrenten og pengemarkedsrenten.

5.7.5.4 opkøb af obligationer, herunder i forbindelse med modregning

Ved modregning tages der udgangspunkt i den kurs, der er tilbudt i et kontantindfrielsestilbud eller i en fastkursaftale. Hvis der ikke foreligger et kontantindfrielsestilbud eller er indgået en fastkursaftale, findes der hos de forskellige realkreditinstitutter følgende fremgangsmåder:

- 1) Kursfastsættelsen sker på grundlag af den senest kendte officielle kurs med tillæg af kursskæring på 0,1 kurspoint. Hvis den officielle kurs er atypisk, for eksempel meget gammel, bliver indfrielsekursen baseret på et skøn, idet den kurs, der tilbydes, beregnes af realkreditinstituttets fondsafdeling med henblik på at finde en kurs, der giver samme effektive rente som for tilsvarende obligationer.

Hvis der både sker udbetaling og indfrielse af lån, sker kursfastsættelsen på samme kursdag - det vil sige 2 børsdage før indfrielses-/udbetalingsdagen.

- 2) Der kan vælges mellem to typer kursfastsættelse: Gennemsnitskurs eller strakskurs. Ved afregning til gennemsnitskurs anvendes den officielle kurs "alle handler" med tillæg af en kursskæring på 0,1 kurspoint. Hvis der ikke er noteret en officiel kurs "alle handler" den pågældende dag, afregnes handlen i henhold til den seneste officielle kurs "alle handler" eller en kurs, som realkreditinstituttet skønner ud fra det aktuelle renteniveau. Ved afregning til strakskurs anvendes den aktuelle markeds-kurs (spotkursen).

- 3) Kursen "alle handler" kl. 15.30 fra dagen før lægges til grund. Hvis der ikke er noteret en officiel kurs "alle handler" den foregående børsdag, lægges den senest noterede officielle kurs til grund. Hvis realkreditinstituttet ikke mener, at denne kurs er realistisk, fastlægger fondsafdelingen en "syntetisk kurs", som er beregnet på grundlag af sammenlignelige obligationer i markedet.

Ved udbetaling og samtidig indfrielse til dagskurs vil datoen for kursfastsættelsen af udbetalingskurs og indfrielsekurs være sammenfaldende.

- 4) Ved obligationsindfrielse anvendes altid en strakskurs (fastkursaftalekurs) med kursskæring. Strakskursen fastsættes som anført under punkt 3) i afsnit 5.7.5.2. Der vil typisk være et tidsmæssigt slip mellem indfrielse og låneudbetaling, da indfrielsesbeløbet skal fastsættes, førend låneudbetaling kan igangsættes.

5.7.6 information til kunderne om kursfastsættelse ved indfrielse

Ved henvendelse om indfrielse bliver kunderne ifølge det oplyste generelt orienteret om blandt andet kursfastsættelsen ved indfrielse. Derudover udleverer realkreditinstitutterne typisk diverse produktblade enten på opfordring fra kunden, eller automatisk når der anmodes om indfrielsestilbud, indgås fastkursaftaler om indfrielse, eller indhentes lånetilbud, der forudsætter samtidig indfrielse af gammelt lån. Følgende eksempler på beskrivelser af kursfastsættelsen er hentet fra realkreditinstitutternes produktblade:

- 1) *"...Det obligationsbeløb, der skal overføres, er den aktuelle obligationsrestgæld afrundet til nærmeste med 1.000 delelige kronebeløb. (... (Realkreditinstituttet) ... godtgør Dem det overskydende obligationsbeløb til en beregnet kursværdi)..."*

...En kontant indfrielse, der modregnes i en låneudbetaling uden forudgående tilbud om indfrielse eller fastkursaftale, afregnes til den senest noterede kurs for alle handler 2 børsdage før indfrielsen plus et tillæg

KURSFASTSÆTTELSE VED INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

på normalt 0,10 kurspoint. I forbindelse med tilbud på kontantindfrielse beregnes kursen som den senest noterede kurs for alle handler plus et tillæg på normalt 1 kurspoint. Dog anvendes en anslået markedskurs plus det nævnte tillæg, såfremt markedskursen afviger fra den senest noterede kurs for alle handler 1 børsdag før indfrielsen. Afregningskursen på fastkursaftaler beregnes med udgangspunkt i den aktuelle kurs på den obligation, der ligger til grund for det lån, der skal indfries, på tidspunktet for indgåelse af aftalen. Hertil kommer et tillæg, der afhænger af forskellen mellem obligationsrenten og pengemarkedsrenten..."

- 2) "Hvis vi leverer obligationerne til indfrielse af lån, sker det til den officielle kurs "alle handler" plus 0,1 kurspoint..."

Indfrielse af lån kan modregnes i udbetalingen af et nyt lån... Indfrielsesmåden bliver fastsat ud fra kurserne dagen efter, vi foretager udbetalingen af det nye lån... Selve indfrielseskursen bliver fastsat dagen efter indfrielsesmetoden er valgt..."

Af indfrielsestilbud og -afregninger samt af fastkursaftaler og låneomlægningstilbud fremgår det generelt, hvilken kurs der er lagt til grund (officiel kurs, strakskurs, spotkurs m.v.) samt hvilket tillæg respektive fradrag, der er foretaget i forhold til denne kurs. Følgende eksempler på kursoplysninger er hentet fra indfrielsestilbud/-afregninger m.v.:

- 1) "...Da der på aftaletidspunktet ikke var registreret et udbud i Københavns Fondsbørs ordinære delmarked, har vi fastsat kursen efter Københavns Fondsbørs børsetiske regler..."
- 2) "...Indfrielseskursen, der anvendes ved afregning af "restgæld" er markedskursen, der er baseret på det aktuelle kursniveau. Er der ingen markedskurs anvendes seneste børsdags officielle kurs "Alle handler"..."
- 3) "...I henhold til de børsetiske regler for realkreditinstitutter skal vi oplyse følgende:
Deres lån indfries til kurs 97,8000. Heri er indeholdt et kurstillæg på 0,1000 kurspoint og et kurssikringstillæg på 0,00000 kurspoint i forhold til ...(realkreditinstituttets)... bedste salgskurs på engros obligationsmarkedet. ...(Realkreditinstituttets)... bedste salgskurs kl. 11.53 var 97,7000. Der var ikke tilsvarende kurser i Københavns Fondsbørs matchsystem, da indfrielseskursen blev fastsat. Kursen på Deres lån er derfor baseret på de bedste kurser, der kunne opnås på engros obligationsmarkedet..."
- 4) "...I henhold til de børsetiske regler for realkreditinstitutter skal vi oplyse følgende:
Deres lån er indfriet til kurs 99,5000, heri er indeholdt et tillæg, der dækker ...(realkreditinstituttets)... kursrisiko i indfrielsestilbudets løbetid..."
- 5) "Indfrielsesmetoden er valgt som den billigste indfrielsesmetode og er udvalgt mellem "straksopsigelse" og "kontantindfrielse". I beregningen er forudsat, at lånet kontantindfries og at indfrielsen sker pr. 1. februar 2000.

Den anvendte indfrielseskurs er foreløbig og fastsættes først endeligt på indfrielsestidspunktet."

- 6) "I øvrigt henviser vi til "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, berunder fastsættelse af kurs".

Beregningerne er baseret på, at De indfrier Deres gamle lån den Vi har valgt den af indfrielsesmetoderne "Dagskurs" eller "Pari-straks", der er billigst for Dem ved en skatteprocent på I forbindelse med udbetaling af det nye lån vil indfrielsesmetoden blive fastsat ud fra kurserne den dag, vi foretager udbetalingen. Hvis De ønsker en bestemt indfrielsesmetode, beder vi Dem meddele dette, når De fremsender udbetalingsblanketten."

5-8 realkreditankenævnets praksis

Fra Realkreditankenævnets praksis kan fremhæves følgende eksempler:

- 1995-01-012, hvor det ikke af vilkårene fremgik, at der til den kurs, som blev anvendt ved indfrielsen, ville blive lagt en kursskæring. Tværtimod gav materialet indtryk af, at der ville blive indfriet til den officielle kurs. Her fandt Nævnet, at instituttet måtte afstå fra kursskæringen.
- 1998-11-132, hvori Nævnet fastslog, at det måtte betragtes som en typeforudsætning, at kursfastsættelsen for såvel udbetalingen af et nyt lån og indfrielsen af et gammelt lån sker på samme kursdag, når låntageren har anmodet om låneudbetaling med modregning af indfrielse af gammelt lån.
- 2000-04-027, som gav anledning til, at Realkreditankenævnet bad Nævnssekretariatet om at udarbejde et generelt notat om emnet. I den aktuelle sag afregnede realkreditinstituttet opkøbet af obligationerne ud fra den seneste officielle kurs, som var noteret to dage tidligere, idet der ikke på handelsdagen var indberettet handler til Københavns Fondsbørs, som kunne danne grundlag for kursfastsættelsen. Denne fremgangsmåde ved kursfastsættelsen var ikke beskrevet i instituttets materiale om indfrielse, hvilket Nævnet fandt uheldigt. Efter oplysningerne om de officielle kurser, som blev noteret i den omhandlede periode, fandt Nævnet det dog ikke godtgjort, at klageren kunne have opnået en mere gunstig indfrielseskurs end sket. Flertallet fandt, at kursfastsættelsen var sket uden instruks fra klageren og stemte for, at dette skulle føre til vederlagsfortabelse for realkreditinstituttet, hvilket mindretallet ikke kunne tiltræde, idet de fandt, at realkreditinstituttet ved kursfastsættelsen havde varetaget klagerens interesser bedst muligt. Der henvises i øvrigt til det mere udførlige resumé af sagen i afsnit 6.

5-9 sammendrag og konklusion

Det kan konstateres, at der er ganske mange regelsæt med anvisninger på, hvordan kursfastsættelsen overordnet skal ske, og hvilke oplysninger der skal gives kunden herom. De mange kilder medvirker næppe til at skabe den klarhed og overskuelighed, som reglerne tilsigter at skabe.

Kursfastsættelse, oplysningsforpligtelser, rådgivning m.v. i forbindelse med realkreditinstitutternes fondshandler er således reguleret i såvel skiltningsskemaet, Forbrugerombudsmandens Retningslinier om etik i realkreditinstitutter samt i de forskellige særlige børsetiske regler.

Der synes næppe at være grundlag eller mulighed for i nævnsregi at foretage en nærmere afdækning af betingelserne for, at en kurs kan siges at opfylde bestemmelserne om "best execution". Derimod kan det muligvis fastslås, at der - uanset om der ses på tiden før eller efter de nye børsetiske regler - må være et krav om, at et realkreditinstitut oplyser, hvordan kursfastsættelsen sker, herunder ved indfrielse af et lån. Det kan muligvis endvidere fastslås, at det, i det omfang der ikke anvendes officielle kurser, skal angives tydeligt.

Som det fremgår ovenfor, er der nogen forskel på, hvordan institutterne kursfastsætter og meddeler sig til kunderne. For at bedømme det enkelte instituts kursfastsættelse og -oplysninger skal der dog ske en sammenholdelse af samtlige de bilag, som kunden modtager, herunder såvel låneomlægnings- og indfrielsestilbud som produktblade.

RESUMÉER AF KENDELSE

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 2001.

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.

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

200003015
ekspeditionstid -
udbetaling af ejerskiftelån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 13. marts 2001

Klagerne indgik den 13. april 1999 aftale om køb af en ejendom med overtagelsesdag den 1. maj 1999. I henhold til købsaftalen skulle der optages et 30-årigt kontantlån på 1.268.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Af købsaftalen fremgik det, at kurssikring kunne ske for klagernes regning, og at sælgerne bestemte tidspunktet for udbetaling af ejerskiftelånet, dog således at hjemtagelse, der ikke havde kunnet nås inden overtagelsesdagen, skulle finde sted uden ugrundet ophold derefter.

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. april 1999 et lånetilbud til ejendomsmægleren vedrørende et 30-årigt 6 pct. obligationslån på 1.281.000 kr. Tilbudskursen var 98,95, og det fremgik af lånetilbudet, at kursen var foreløbig og først endeligt ville blive fastsat ved lånets udbetaling, samt at ændringer i kursen havde indflydelse på de fremtidige ydelser for kontantlån og for provenuet på obligationslån. Lånetilbudet indeholdt endvidere oplysninger om, at der kunne tegnes fastkursaftale hos realkreditinstituttet.

Ved brev af den 25. april 1999 anmodede ejendomsmægleren realkreditinstituttet om at foretage hjemtagelse af ejerskiftelånet samt indfrielse af prioriteter, som ikke skulle overtages af klagerne. Det fremgik yderligere af brevet, at ejendomsmægleren havde informeret klagerne og den berigtigende advokat om, at der var mulighed for at kurs-sikre ejerskiftelånet ved henvendelse til realkreditinstituttet.

Sælgerne af ejendommen underskrev henholdsvis den 17. og den 21. maj 1999 en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet. I henhold til tinglysningsaftalen skulle låneudbetalingen finde sted, når tinglyst pantebrev forelå med retsanmærkninger, som realkreditinstituttet egenhændigt kunne få slettet ved anvendelse af provenuet fra det nye lån i overensstemmelse med tinglysningsaftalen.

Klagernes advokat fremsendte den 28. maj 1999 et brev til realkreditinstituttet, hvori han stillede sig uforstående over for, at der endnu ikke var hjemtaget ejerskiftelån. Advokaten henviste til, at klagerne havde en berettiget forventning om, at lånet blev hjemtaget pr. overtagelsesdagen eller indenfor rimelig tid herefter. Da lånet endnu ikke var hjemtaget, gjorde advokaten gældende, at realkreditinstituttet var ansvarlig for det kurstab, som var en følge af den seneste tids kursfald.

Realkreditinstituttet afviste den 4. juni 1999 over for klagernes advokat at være ansvarlig for klagernes kurstab. Realkreditinstituttet redegjorde for det tidsmæssige forløb af sagen, herunder om tinglysningsmøde med sælgerne, tidspunktet for disses underskrivelse af pantebrevet samt pantebrevets tilbagekomst fra tinglysning den 2. juni 1999. Under henvisning til, at pantebrevet nu forelå i tinglyst stand, tilkendegav realkreditinstituttet, at instituttet afventede advokatens besked om, hvorvidt lånet ønskedes effektueret.



Klagernes advokat rettede på ny den 18. juni 1999 henvendelse til realkreditinstituttet. Advokaten anførte, at klagerne ved henvendelse til realkreditinstituttet den 26. april 1999 havde talt med en medarbejder, som havde oplyst, at lånet ville blive hjemtaget umiddelbart efter den 1. maj 1999. Køberne var således fuldt orienteret om at undlade kurssikring, da de havde en berettiget forventning om, at lånet ville blive hjemtaget uden ugrundet ophold. Efter klagernes opfattelse burde pantebrevet straks have været udstedt til sælgerne med henblik på underskrivelse og returnering, i stedet for at afholde møde herom. Klagerne kunne derfor ikke acceptere det beskrevne sagsforløb.

Ejerskiftelånet blev udbetalt den 22. juni 1999 ved salg af lånets obligationer til kurs 96,35.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, **principalt** at realkreditinstituttet skulle betale en erstatning på 33.306 kr., svarende til forskellen i provenu ved tilbudskursen 98,35 og afregningskursen på 96,35, **subsidiært** betale en forholdsmæssig erstatning fastsat ud fra en middeltkurs for perioden 26. april - 23. juni 1999, **mest subsidiært** at betale en erstatning fastsat ud fra kursen på det tidspunkt, som Realkreditankenævnet måtte finde passende ud fra en rimelig sagsbehandlingstid. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ikke bevist, at realkreditinstituttets medarbejder under telefonsamtale den 26. april 1999 havde oplyst, at lånet ville blive hjemtaget umiddelbart herefter.

Med henvisning til købsaftalens bestemmelser om fastlæggelse af tidspunktet for udbetaling af ejerskiftelånet var der efter Nævnets opfattelse ikke grundlag for at rejse kritik mod realkreditinstituttet vedrørende begivenhedsforløbet frem til den 2. juni 1999, da instituttet modtog pantebrevet for ejerskiftelånet fra tinglysning.

Klagernes advokat rejste den 28. maj 1999 erstatningskrav mod realkreditinstituttet under henvisning til, at lånet ikke på daværende tidspunkt var blevet udbetalt. Realkreditinstituttet redegjorde den 4. juni 1999 over for klagerne advokat for ekspeditionsforløbet og anmodede i den forbindelse advokaten om at tilkendegive, om udbetaling ønskedes effektueret. Denne handlemåde kunne efter Nævnets opfattelse ikke i sig selv anses for ansvarspådragende. Nævnet fandt dog, at instituttet - i mangel af reaktion fra klagerne advokat - burde have udbetalt lånet på et tidligere tidspunkt end sket. Efter oplysningerne om kursudviklingen fra realkreditinstituttets redegørelse af 4. juni 1999 og til den 21. juni 1999 var der imidlertid ikke grundlag for at fastslå, at klagerne havde lidt et tab som følge af, at udbetalingen skete på grundlag af kurserne den 21. juni 1999. Nævnet kunne derfor ikke give klagerne medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

200004027
indfrielseskurs
på kortrentelån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 15. oktober 2001

Klageren havde i sin ejerlejlighed et kortrentelån på oprindelig 650.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet var efter det oplyste udbetalt i 1997 og skulle i henhold til aftale mellem parterne rentetilpasses 100 pct. hvert 5. år.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholdt en beskrivelse af indfrielsesvilkårene, herunder at indfrielse alene kunne ske med obligationer, bortset fra den sidste måned før en rentetilpasning.

Realkreditinstituttet fremsendte den 6. december 1999 et tilbud på obligationsindfrielse til klagerens pengeinstitut. Af indfrielsestilbudet fremgår blandt andet følgende:

“Tilbudsfrist

Tilbudet er gyldigt fra den 06.12.1999 til den 22.12.1999.

Specifikation af obligationer

Fondskode	Serie	Årgang	Nominel rente %	Nominelt beløb
... (Realkreditinstituttet) ...	...			
...	...	2001	7,00	1.000,00
...	...	2002	7,00	607.000,00

Specifikationer af kontanter

Fondskode	Serie	Årgang	Nominel rente %	Yderligere restgæld	Til kurs	Beløb i kr.
... (Realkreditinstituttet) ...	...					
...	...	2001	7,00	614,24	103,550	636,06
...	...	2002	7,00	845,81	106,100	897,40

Rente af yderligere restgæld i 9 dage (22.12.1999-31.12.1999)	-2,55
Bidrag i 9 dage (22.12.1999-31.12.1999)	-71,66
Terminsydelse for december 1999	3.928,51
Gebyr for indfrielsestilbud den 06.12.1999, lån 003	200,00
Indfrielsesgebyr	200,00
Kontantbeløb i alt	5.787,76

...Kurser

Indfrielseskursen, der anvendes ved afregning af “restgæld” er markedskursen, der er baseret på det aktuelle kursniveau. Er der ingen markedskurs anvendes seneste børsdags officielle kurs “Alle handler”.

Anvendte kurser

Fondskode	Serie	Årgang	Nominel rente %	Dato for officielle kurser	Officiel kurs	Anvendt kurs	Forskel
... (Indklagede) ...	...						
...	...	2001	7,00	03.12.1999	103,670	103,550	-0,120
...	...	2002	7,00	03.12.1999	105,500	106,100	0,600

Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs kan rekvireres hos Kundelinien på telefon ...”

Af indklagedes “Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs” fremgår blandt andet følgende om kursfastsættelse ved udbetaling af nye lån:

“...Fastsættelse af kursen ved udbetaling...

Udgangspunkt for fastsættelse af kursen

De fleste handler med obligationer ekspederer vi med udgangspunkt i den officielle kurs “alle handler”. Denne kurs fremgår af den daglige kursliste fra Københavns Fondsbørs.

Er obligationen ikke noteret eller handlet den pågældende dag, forbeholder vi os ret til at fastsætte kursen ud fra den seneste officielle kurs eller en kurs, som vi skønner ud fra det aktuelle renteniveau.

Ved ekstraordinære forhold, for eksempel hvis der kun er meget få obligationer i omløb i den ønskede serie, eller hvis beløbet er meget stort i forhold til den cirkulerende eller omsatte mængde obligationer, forbeholder vi os ret til under alle omstændigheder at skønne en kurs ud fra det aktuelle renteniveau...”

Indklagedes “Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs”, indeholder følgende beskrivelse af kursfastsættelse ved indfrielse af gamle lån:

“...Indfrielse med obligationer

De kan indfri Deres lån ved at købe og “aflevere” obligationer, som svarer til obligationsrestgælden på Deres lån. Det skal være samme type obligationer, som lånet blev udbetalt i. ... (Indklagede)... hjælper dem gerne med handlen.

Indfrielsestilbudet viser, hvor stort obligationsbeløbet skal være, og hvilke omkostninger De derudover skal betale...

Fastsættelse af kursen ved indfrielse

De kan sikre kursen på alle former for indfrielse ved at indgå en fastkursaftale.

Obligationsindfrielse

Hvis vi leverer obligationerne til indfrielse af lån, sker det til den officielle kurs “alle handler” plus 0,1 kurs-point. Hvis indfrielsesbeløbet ikke passer med obligationernes nominelle størrelse, opstår der et lille restbeløb.

Fastkursaftale

Lån med fastkursaftale afregner vi til den aftalte kurs.

Modregning

Indfrielse af lån kan modregnes i udbetalingen af et nyt lån. Kursen fastsættes som beskrevet under henholdsvis obligationsindfrielse eller fastkursaftale. Ved modregning benytter vi den indfrielsesmåde, som efter vores skøn er mest fordelagtig for de fleste almindeligt skattepligtige personer. Dette beregnes, når vi ekspederer udbetalingen af det nye lån.

Indfrielseskurser

Ved obligationsindfrielse i ... (indklagede)... kan De vælge mellem tre forskellige kurser:

- Gennemsnitskurs
- Strakskurs
- Fastkursaftale

Gennemsnitskurs

Fordelen ved brug af gennemsnitskurs er, at De opnår et gennemsnit af dagens kursen for den pågældende obligation. Derved er afregningen af lånet ikke afhængigt af et konkret tidspunkt på dagen.

Ulempen er derimod, at De først kender kursen to dage efter De har bedt om, at få lånet indfriet. Hvis De eksempelvis om mandagen siger, at De ønsker at indfri lånet ved opkøb af obligationer til en gennemsnitskurs, kan ... (realkreditinstituttet)... først oplyse kursen onsdag morgen.

Ved afregning af lånet lægger vi altid 0,10 kurspoint til den officielle kurs "alle handler" - dog ikke på lån med offentlig støtte.

Strakskurs

Fordelen ved strakskurs er, at De kender kursen i det øjeblik, at aftalen om indfrielse indgås. Det giver tryghed og sikrer Dem fuldt kendskab til lånevilkår, når beslutning om indfrielse foretages. Samtidig er strakskurs en fordel, hvis kursen senere stiger.

Ulempen er derimod, at strakskursen ikke nødvendigvis er den bedst opnåelige på børsdagen. Der er således en risiko for, at markedskursen falder efter indgåelse af aftale om indfrielse til strakskurs, hvilket betyder, at det ville have været billigere at indfri lånet senere..."

Klagerens pengeinstitut fremsendte 21. december 1999 to checks til realkreditinstituttet. Den ene check lød på 5.787,76 kr. og skulle dække diverse omkostninger ved indfrielsen. Den anden check lød på 643.420 kr. og var påført følgende tekst:

"...A conto til obl.indfrielse af lån i ovennævnte pantnummer f.s.v. angår den del af lånet med fondskode ... nominelt kr. 607.000,- anslået kurs 106,- iflg. aftale..."

Af realkreditinstituttets "Handels- og depotbetingelser" fra juni 1999 fremgår blandt andet følgende:

"...Hvordan handler De obligationer?

Når De skal handle obligationer med ...(realkreditinstituttet)..., skal det ske på baggrund af skriftlige ordrer. Ordrene kan sendes med posten, faxes eller registreres på Internettet.

Når De skal købe obligationer af...(realkreditinstituttet)..., kan De enten vedlægge en check eller skrive i Deres brev, at De giver ...(realkreditinstituttet)... tilladelse til at hæve beløbet på Deres bank- eller girokonto.

Det er en god ide at undersøge, om dit pengeinstitut opkræver et gebyr, når afvikling af en handel foregår via din bank- eller girokonto.

...(Realkreditinstituttet)... handler via sin egen beholdning. ...(Realkreditinstituttet)... handler ikke i kommission.

Til hvilken pris handler vi?

Når De handler obligationer med ...(realkreditinstituttet)..., afregner vi Deres køb eller salg på baggrund af handelsdagens gennemsnitskurs. Dette princip sikrer Dem mod tilfældige udsving i løbet af dagen, og giver mulighed for kontrol med afregningskursen. Kursen betegnes i Københavns Fondsbørs officielle kursliste som officiel kurs "Alle handler". Vi afregner Deres køb til officiel kurs "Alle handler" plus et tillæg og Deres salg til officiel kurs "Alle handler" minus et fradrag. Tillæg og fradrag fremgår af pristabellen nederst.

Hvis den obligation, De handler, ikke er noteret på Københavns Fondsbørs den pågældende dag, benytter ...(realkreditinstituttet)... den seneste officielle kurs (med de nævnte tillæg og fradrag) og angiver, hvilken dato kursen er fastsat.

Handler De via Internettet, er det muligt at handle på "strakskurser" i udvalgte obligationstyper. Det vil sige, at De kender kursen her og nu, når De handler...

*Handel med obligationer til og fra depoter i ... (realkreditinstituttet)...**Når De køber obligationer*

Når De køber obligationer af os,
afregner vi til den seneste
officielle kurs "Alle handler"
plus 0,10 kurspoint.

Når De sælger obligationer

Når De sælger obligationer til os,
afregner vi til den seneste officielle
kurs "Alle handler" minus
0,10 kurspoint.

Handel på "Online obligationshandel" på Internettet kan foregå til strakskurser. ... (Realkreditinstituttet)...
fastsætter strakskursen ud fra markedsprisen den pågældende dag. Det vil sige, at kursen eksklusiv tillæg/afdrag
ligger mellem købs- og salgsprisen på Københavns Fondsbørs..."

Realkreditinstituttet fremsendte den 23. december 1999 en fondsnota til klageren,
hvoraf følgende fremgår:

"Solgt til Dem:

... (Realkreditinstituttet)...

7,00 % serie ... 2002 DKK

Nominelt beløb	Kurs	Kursværdi	Kurtage	Kurtagebeløb
607.000,00	106,2000	644.634,00	1,500	966,95

Kursværdi inkl. kurtagebeløb	645.600,95
- renter i 3 dage	-354,08

Totalbeløb afregnes i DKK 645.246,87

Obligationerne indlægges i depotnr: ...

Seneste officielle kurs 21.12.1999 "Alle handler": 106,100

Forskel mellem senest noterede kurs og anvendte kurs: 0,100

Der er ikke indberettet handler til Københavns Fondsbørs den pågældende børsdag, der kan indgå i beregningen af gennemsnitskursen. ... (Realkreditinstituttet)... har derfor afregnet Deres handel ud fra den seneste officielle kurs..."

Den 29. december 1999 fremsendte realkreditinstituttet en indfrielseskvittering til klagerens pengeinstitut. Af indfrielseskvitteringen fremgår blandt andet følgende:

"Specifikation af obligationer

Fondskode	Serie	Årgang	Nominel rente %	Nominelt beløb
*** (Realkreditinstituttet) ***				
***	***	2001	7,00	1.000,00
***	***	2002	7,00	607.000,00

Specifikation af kontanter

Fondskode	Serie	Årgang	Nominel rente %	Yderligere restgæld	Til kurs	Beløb i kr.
... (Realkreditinstituttet) ...						
...	...	2001	7,00	614,25	103,050	632,98
...	...	2002	7,00	845,81	104,900	887,25
Rente af yderligere restgæld i 3 dage (28.12.1999-31.12.1999)						-0,85
Bidrag i 3 dage (28.12.1999-31.12.1999)						-23,89
Terminsydelse for december 1999						3.928,51
Gebyr for indfrielsestilbud den 06.12.1999, lån 003						200,00
Indfrielsesgebyr						200,00
Kontantbeløb i alt						5.824,00

...Kurser

Indfrielseskursen, der anvendes ved afregning af "restgæld" er kursen fra indfrielsestilbudet.

Anvendte kurser

Fondskode	Serie	Årgang	Nominel rente %	Dato for officielle kurser	Officiel kurs	Anvendt kurs	Forskel
... (Realkreditinstituttet) ...							
...	...	2001	7,00	03.12.1999	103,670	103,050	-0,620
...	...	2002	7,00	03.12.1999	105,500	104,900	-0,600

Den 25. januar 2000 rettede klageren henvendelse til realkreditinstituttet, idet han mente, at der var afregnet til en forkert kurs. Klageren anførte i den forbindelse, at han på indfrielsesdagen den 21. december 1999 af en af realkreditinstituttets medarbejdere havde fået oplyst, at de pågældende obligationer lå på kursniveau 104,9, hvilken kursoplysning han fik bekræftet nogle dage senere af en anden medarbejder hos instituttet. Klageren henviste endvidere til, at det af indfrielseskvitteringen fremgik, at den anvendte kurs faktisk var 104,9. Klageren bad på den baggrund om at få refunderet kursforskellen.

Realkreditinstituttet fremsendte 10. marts 2000 et foreløbigt svar til klageren og fremsendte den 6. april 2000 følgende redegørelse:

"...Via ... (klagerens pengeinstitut)... har du bestilt et indfrielsestilbud på en obligationsindfrielse. Indfrielsestilbudet fra ... (realkreditinstituttet)... var bindende for så vidt angår obligationsbeløbet og kontantafregningen i perioden fra den 6. til den 12. december 1999. På indfrielsestilbudet har vi angivet kurs 106,1 for fondskoden ... på kontantbeløbet kr. 845,81. Der er ikke anført nogen kurs på obligationsindfrielsen, da det er forudsat, at obligationerne blev indleveret til os.

Den 21. december sender (pengeinstitutet)... en check til os til køb af obligationerne. I følgeskrivelsen skriver banken at beløbet er anslået i følge aftale med en af vores medarbejdere. Dette er normal arbejdsgang, da obligationerne først kan handles efter vi modtager beløbet, - altså er beløbet et a'contobeløb. Dette fremgår også af bankens folgebrev. A'contobeløbet er udregnet efter kurs 106.

Obligationerne handles den 22. december til kurs 106,2. Afregningsdagen (afviklingsdagen) er den 28. december. Fra 22 til 28 december er kursen faldet til kurs 104,9, hvilket fremgår af indfrielseskvitteringen, og banken sender os en check på det kontante restbeløb.

Du har i forløbet haft kontakt med ...(realkreditinstituttets medarbejder 1)... i Kundelinien, som har oplyst, at kursniveauet på dette tidspunkt var på 104. Kursen ændrer sig over dagen, så for at få en fast pris på obligationerne skulle du have indgået en fastkursaftale på indfrielsen.

Vi mener, at vores behandling af indfrielsen har været korrekt, og vi kan derfor ikke imødekomme dit ønske om en beløbsrefusion...”

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at tilbagebetale ham det beløb, som svarede til forskellen i indfrielsesbeløbene ved indfrielse til kurs 104,9 og indfrielse til kurs 106,1. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

De omhandlede obligationer i årgang 2002 blev i henhold til Månedsrapport fra Københavns Fondsbørs i december 1999 alene noteret på nedenstående datoer som følger:

Dato:	Kurs:
03.12.1999	105,50
06.12.1999	106,75
09.12.1999	104,90
14.12.1999	105,95
21.12.1999	106,10
27.12.1999	106,25
30.12.1999	104,70

Nævnet lagde til grund, at de fremlagte “Handels- og depotbetingelser” fra juni 1999 alene vedrører handel med obligationer til og fra realkreditinstituttets depoter, og at den indgåede aftale med klageren ikke var omfattet af disse betingelser.

Nævnet bemærkede, at det af realkreditinstituttets “Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs”, hvortil der henvistes i indfrielsestilbudet af 6. december 1999, under punktet om kursfastsættelse ved indfrielse fremgår, at “Hvis vi leverer obligationerne til indfrielse af lån, sker det til den officielle kurs “alle handler” plus 0,1 kurspoint”. Det fremgår ikke eksplicit, hvad der sker, hvis der ikke er noteret officielle kurser på handelsdagen.

Nævnet bemærkede videre, at det følger af Månedsrapport fra Københavns Fondsbørs, at de omhandlede obligationer den 21. december 1999 var noteret til 106,1. Klageren rettede ifølge sine egne oplysninger den 21. december 1999 telefonisk henvendelse til realkreditinstituttet, hvor han fik oplyst et kursniveau på 104,9. Klageren foretog imidlertid ikke kurssikring og afgav heller ikke ordre om strakskurs.

Klagerens pengeinstitut fremsendte samme dag den 21. december 1999 en check til realkreditinstituttet på 643.420 kr., der var påført følgende tekst: “...A conto til obl.indfrielse af lån i ovennævnte pantnummer f.s.v. angår den del af lånet med fondskode ... nominelt kr. 607.000,- anslået kurs 106,- iflg. aftale...” Klagerens pengeinstitut tilkendegav ikke ønske om en bestemt kurs, og Nævnet lagde derfor til grund, at realkreditinstituttet skulle foretage opkøbet til gennemsnitskurs.

Nævnet fandt det uheldigt, at realkreditinstituttet ikke i sit materiale om indfrielse beskrev, hvordan kursfastsættelsen skete i de tilfælde, hvor der ikke på handelsdagen var noteret officielle kurser. Efter oplysningerne om de officielle kurser, som blev noteret i den omhandlede periode, fandt Nævnet det dog ikke godtgjort, at klageren kunne have opnået en mere gunstig indfrielseskurs end sket. Nævnet fandt på baggrund af det oplyste heller ikke grundlag for at antage, at klageren ved sin henvendelse til indklagede den 21. december 1999 havde fået et bindende tilbud om indfrielse til kurs 104,9.

Flertallet fandt, at den fremgangsmåde, som realkreditinstituttet benyttede ved kursfastsættelsen af klagerens låneindfrielse, ikke var aftalt med klageren eller beskrevet i det til klageren fremsendte materiale. Kursfastsættelsen var derfor foretaget uden instruks fra klageren. Dette burde efter flertallets opfattelse føre til, at realkreditinstituttet fortabte sit vederlag for henholdsvis låneindfrielsen og obligationshandlen på i alt 1.366,95 kr. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale klageren dette beløb.

Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet ved kursfastsættelsen af klagerens låneindfrielse havde varetaget klagerens interesser bedst muligt, og at der ikke var grundlag for, at realkreditinstituttet skulle fortabe sit vederlag. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at betale klageren de af instituttet oppebårne vederlag på i alt 1.366,95 kr.

20008040 kurssikring - ekspeditionstid

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 21. juni 2001

Ved købsaftale, som blevet underskrevet af køberne den 13. februar 1994, solgte klageren sin daværende ejendom. Overtagelsesdagen var aftalt til den 1. april 1994. Overdragelsen skete til en nominel pris på 704.000 kr., som skulle berigtiges ved optagelse af et ejerskiftelån hos det indklagede realkreditinstitut på 504.000 kr. som kontantlån samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 200.000 kr. Ifølge købsaftalen var de årlige ydelser til prioriteter beregnet til 43.233 kr. Det fremgik af købsaftalen, at den anførte ydelse og kontantlånsrente var anslået, og at rente og ydelse ville blive fastlåst i forbindelse med salg af obligationer. Beregningerne i købsaftalen var foretaget ud fra salg af 30-årige obligationer med et pålydende beløb på 554.151 kr. til kurs 90,95. Ifølge købsaftalen forpligtede klageren som sælger sig til, så snart lånetilbudet forelå, hurtigst muligt at foretage kurssikring. Ejerskiftelånet skulle i overensstemmelse med købsaftalen søges af den medvirkende ejendomsmægler og hjemtages af klagerens pengeinstitut.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 21. februar 1994 et lånetilbud til klageren på et kontantlån på 504.000 kr. med en løbetid på 30 år. Renten var i lånetilbudet foreløbig ansat til 7,0580 pct. Af lånetilbudet fremgik det, at realkreditinstituttet kunne tilbyde en fastkursaftale, og at der, før lånet kunne udbetales, blandt andet skulle forevises en kopi af bygningsbrandpolice i køberens navn.

Den 23. februar 1994 fremsendte ejendomsmægleren kopi af købsaftalen samt lånetilbudet til klagerens pengeinstitut og bad pengeinstituttet om at hjemtage ejerskiftelånet og foretage den nødvendige indfrielse. Ejendomsmægleren henledte samtidig pengeinstituttets opmærksomhed på købsaftalens bestemmelser om kurssikring.

Der blev herefter udfærdiget endeligt skøde mellem parterne.

Den 22. marts 1994 fremsendte klagerens pengeinstitut en underskrevet fastkurs-aftaleformular til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet bekræftede den 25. marts 1994 over for klageren fastkursaftalen til afvikling den 20. april 1994 ved salg af lånets obligationer til kurs 85,30. Ifølge bekræftelsen ville den aftalte kurs føre til en årlig rente på 7,5552 pct. Lånet blev den 20. april 1994 udbetalt i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Med kopi til klageren fremsendte købernes advokat den 28. april 1994 refusions-opgørelse til klagerens pengeinstitut med henblik på frigørelse af den kontante udbetaling. Advokaten gjorde samtidig opmærksom på, at klageren ikke havde foretaget kurssikring som beskrevet i købsaftalen, idet lånetilbudet forelå den 21. februar 1994, og kurssikringen først skete den 24. marts 1994. Dette havde medført et unødigt kursfald til skade for køberen. Advokaten rejste derfor erstatningskrav over for klageren for den forhøjede ydelse på ejerskiftelån. Advokaten beregnede skønsmæssigt erstatningen for kurstabet til 25.000 kr., hvilket beløb advokaten tilbageholdt.

Den 7. juni 1994 meddelte køberens advokat klageren, at skødeekspeditionen nu kunne afsluttes, og at alene spørgsmålet om kurstab respektive ydelsesforhøjelse restedede. Advokaten oplyste, at han havde fået foretaget en mere præcis beregning af tabet hos købernes pengeinstitut, og at denne beregning viste, at ejerskiftelånet skulle nedbringes med 23.000 kr. for at undgå ydelsesstigning for køberne. Advokaten fremsendte derfor 2.000 kr. i check til klageren som endelig afregning af handlen. Advokaten henviste i den forbindelse til, at der var to muligheder for kurssikring, nemlig enten fastkursaftale med et realkreditinstitut eller kurskontrakt med et pengeinstitut, og at klageren havde valgt den sidstnævnte måde. Advokaten bemærkede, at han var bekendt med, at kurssikringen havde trukket ud, fordi klagerens pengeinstitut havde krævet en brandforsikring i køberens navn, selv om overtagelsesdagen ikke var nået. Klageren kunne imidlertid som alternativ til kurskontrakten med pengeinstituttet have valgt at tegne en fastkursaftale med realkreditinstituttet, idet en sådan kunne have været tegnet straks fra lånetilbudstidspunktet. Eftersom køberne ingen indflydelse havde på valg af fremgangsmåde ved kurssikringen, kunne køberne ifølge advokaten nøjes med at konstatere, at der var tale om en ansvarspådragende forsinkelse, og at der var lidt et tab, som de kunne rette mod klageren som sælger.

Klageren bad den 9. juni 1994 sit pengeinstitut om at gennemgå sagen og fremkomme med et forslag til imødegåelse af det stillede krav.

Ved brev af 17. juni 1994 til klageren redegjorde klagerens pengeinstitut for sagsforløbet. Af redegørelsen fremgik det blandt andet, at pengeinstituttet ikke havde kunnet gennemføre kurssikringen, før brandpolice til køberne forelå, idet det i modsat fald ville være usikkert, om dette udbetalingsvilkår kunne være opfyldt på datoen for afviklingen af kurskontrakten. Pengeinstituttet henviste samtidig til, at det beroede på købernes forhold, at brandpolitien ikke forelå på et tidligere tidspunkt, og at køberne derfor selv var ansvarlige for kurstabet. Derudover oplyste pengeinstituttet, at det i ejerskiftesager er usædvanligt, at kurssikringen foregår mellem sælgeren og realkreditinstituttet, idet denne opgave typisk varetages af den, som forestår tinglysningen af dokumenterne i ejendomshandlen. Pengeinstituttet foreslog klageren at kontakte en advokat, såfremt det ikke lykkedes ham at få frigivet det manglende beløb.

Den 22. juli 1994 afviste klagerens pengeinstitut over for klagerens advokat at være erstatningsansvarlig.

Klageren foretog i tiden frem til ultimo 1995 en række undersøgelser af dels betingelserne for indgåelse af kursaftaler, dels den konkrete kurs der kunne have været kurssikret til den 25. februar 1994.

I årene derefter korresponderedes mellem på den ene side klageren og klagerens advokat og på den anden side klagerens pengeinstitut og købernes advokat vedrørende fastlæggelse af erstatningsansvar for forsinket kurssikring, uden at det førte til en afklaring mellem parterne.

Efter at klageren i april 1997 havde fremsat et forligsforslag over for købernes advokat, som ikke blev accepteret, udtog klageren den 10. december 1998 stævning mod køberne og den 10. februar 1999 ad citationstævning mod pengeinstituttet.

Retssagen blev efter bestemmelsen i retsplejelovens § 361 udsat på behandling af en klage i Pengeinstitutankenævnet.

Klageren korresponderede samtidig med realkreditinstituttet om vilkår for fastkursaftaler, idet køberne under retssagen havde tilkendegivet, at det var deres opfattelse, at realkreditinstituttet skulle have indgået fastkursaftale med tilbagevirkende kraft fra datoen for lånetilbudet, og at realkreditinstituttet ikke måtte beregne fradrag i aftalekursen.

Pengeinstitutankenævnet frifandt ved kendelse af 6. november 2000 pengeinstituttet, blandt andet med henvisning til, at pengeinstituttet, der havde gjort klageren opmærksom på, at kurssikringen afventede brandpolice i købernes navne, ikke derved havde pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren.

Efter yderligere udsættelse af retssagen indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet var forpligtet til at tilbyde fastkursaftale med tilbagevirkende kraft til tidspunktet for udskrivning af lånetilbud hos instituttet den 21. februar 1994, at der ikke skulle foretages fradrag i kursen i forbindelse med kurssikringen, og at det for klageren derved fremkomne tab skulle opgøres til kurs pari uanset fastkursaftalekursen på tidspunktet for kurssikring. Realkreditinstituttet påstod principalt sagen afvist, subsidiært frifindelse.

Nævnet fandt, at der ikke var grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet havde forpligtet sig til at indgå en fastkursaftale med klageren med tilbagevirkende kraft til datoen for afgivelse af lånetilbud eller til at indgå en fastkursaftale uden sædvanligt fradrag i kursen. Nævnet kunne således ikke give klageren medhold i klagen og fandt ingen anledning til at udtale sig om, hvilket indhold en sådan aftale i givet fald skulle have haft, eller hvorledes en eventuel tabsopgørelse skulle foretages. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

20009045
værdiansættelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. februar 2001

Klageren arvede i 1977 sammen med to andre familiemedlemmer 10 udlejede ejerlejligheder i samme ejendom. Efterfølgende blev 9 af ejerlejlighederne ledige og solgt. Klageren købte i 1994 medarvingernes andele af den sidste ejerlejlighed, som fortsat var udlejet.

Den 8. marts 1996 traf Huslejenævnet afgørelse om, at lejen vedrørende den omhandlede ejerlejlighed fra 1. december 1995 kunne ansættes til 39.000 kr. p.a.

Klageren henvendte sig i maj 1999 til sit pengeinstitut, som er koncernforbundet med det indklagede realkreditinstitut, og anmodede om en vurdering af ejerlejligheden med henblik på belåning. Klageren oplyste samtidig, at han havde planer om at frastykke og ombygge fem loftsværelser til en ny selvstændig ejerlejlighed.

Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 9. juni 1999 en e-mail til klageren, hvoraf det fremgik, at lejligheden efter reglerne om værdiansættelse af private beboelsesejendomme var blevet vurderet til 429.000 kr., og at belåningen ville udgøre 80 pct. heraf. Pengeinstitutttet bad klageren tilkendegive, hvorvidt pengeinstitutttet skulle gå videre med sagen, eller om der skulle findes en anden løsning.

Klageren instruerede samme dag pr. e-mail pengeinstitutttet om at gå videre med sagen og stillede i den forbindelse spørgsmål til, hvordan den planlagte nye ejerlejlighed kunne finansieres.

Klageren meddelte den 11. juni 1999 pr. e-mail pengeinstitutttet, at han ønskede et 10-årigt lån med kurs tæt på pari, og rykkede den 15. juni 1999 pengeinstitutttet for svar.

Pengeinstitutttet meddelte den 21. juni 1999 klageren pr. e-mail, at den endelige vurdering af lejligheden nu var modtaget, og at denne udgjorde 201.300 kr., idet lejeindtægten skulle reduceres for driftsudgifterne. Pengeinstitutttet redegjorde endvidere for, hvilke dokumenter m.v. som skulle foreligge, før der kunne foretages en foreløbig vurdering af den nye ejerlejlighed.

Den gamle ejerlejlighed blev for 2000 sat til en offentlig ejendomsværdi på 790.000 kr. Af specifikationen til den offentlige vurdering fremgik det, at der var ansat en lejlighedsværdi på 1.590.548 kr., og at ejendomsværdien var ansat til halvdelen heraf, idet der blev givet et nedslag på 50 pct. for "ikke-fri ejerlejlighed". Værdien blev herefter afrundet til 790.000 kr.

Klageren rettede den 3. juli 2000 henvendelse til pengeinstitutttet, idet han var utilfreds med pengeinstitutttets behandling af lånesagen. Klageren anførte blandt andet, at han havde gjort det klart for pengeinstitutttet, at det var af afgørende betydning, at finansieringen af den gamle ejerlejlighed skete, mens renten var lav, og at den forsinkede behandling sammenholdt med, at pengeinstitutttet kun ville tilbyde 80 pct. af 201.300 kr. i lån, havde medført, at han havde henlagt sagen, indtil han fik byggetilladelse på den nye ejerlejlighed. Denne tilladelse havde han nu fået, men idet renten i mellemtiden var steget fra 4 til 6 pct., kunne projektet dårligt løbe rundt. Klageren fandt det uacceptabelt, at pengeinstitutttet havde vurderet ejerlejligheden til en fjerdedel af den offentlige vurdering. Konsekvensen var, at klageren havde lidt et tab, og at projektet med den nye ejerlejlighed muligvis måtte opgives. På den baggrund anmodede klageren pengeinstitutttet om et forslag til, hvordan tabet kunne kompenseres.

Realkreditinstituttet, som havde fået klagen oversendt, afviste den 15. august 2000 at være erstatningsansvarlig over for klageren. Realkreditinstituttet henviste til, værdiansættelsen som følge af, at ejerlejligheden var udlejet, var sket efter reglerne for private beboelsesejendomme til udlejning, det vil sige ud fra en rentabilitetsberegning. Realkreditinstituttet henviste til, at disse regler ofte fører til, at belåningsværdien af en udlejet bolig er væsentligt under den belåningsværdi, som kan fastsættes på en ejerbolig, der anvendtes af ejeren.

Klageren meddelte den 17. august 2000 pengeinstituttet, at der var begået en fejl i sagsbehandlingen, idet man havde undladt at anvende den fordelagtige regel i værdiansættelses-bekendtgørelsens § 13, stk. 2, hvorefter lejligheden som "restejendom" kunne have været værdiansat til 50 pct. af værdien af en tilsvarende ikke-udlejet ejerlejlighed. Klageren henviste til, at denne bestemmelse netop fandt anvendelse på den gamle ejerlejlighed, som var den sidste udlejede ejerlejlighed i en ejendom med 10 ejerlejligheder. Klageren bad pengeinstituttet om at tilbyde ham det lån, som han kunne have opnået, såfremt pengeinstituttet havde forstået at anvende den nævnte bestemmelse i værdiansættelsesbekendtgørelsen.

§ 13, stk. 2, i bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling (bkg. nr. 647 af 5. august 1999 med senere ændringer) er sålydende:

"Rentabilitetsberegningen kan for den udlejede del (restejendommen) i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder til helårsbeboelse, erstattes af en værdiansættelse svarende til 50 pct. af værdien af et tilsvarende antal ikke-udlejede ejerlejligheder af samme størrelse og stand i området, såfremt instituttet under hensyn til lejlighedsantallet og lejelovens bestemmelser om bytteret finder det forsvarligt."

Finanstilsynets "Vejledning til bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling" indeholder følgende bemærkninger til bestemmelsen i § 13, stk. 2:

"I lighed med adgangen til at kapitalisere en lejerreserve, der kan frigøres ved lejerskifte, er der adgang til at medtage de ekstraordinære nettoindtægter ved førstegangssalg ved lejers fraflytning (uden udnyttelse af bytterettigheder) af udlejede ejerlejligheder. Værdiansættelsen vil tilsvarende kunne ske ved, at der ved fastsættelse af kapitaliseringsfaktoren tages hensyn til de fremtidige ekstraordinære salgsindtægter. Kapitaliseringsfaktoren kan dog maksimalt ansættes til en værdi, der giver den belåningsværdi, der fås ved anvendelse af reglen i § 13, stk. 2."

Henset til usikkerheden om, i hvilken takt disse ekstraordinære indtægter kan realiseres, kan maksimalt halvdelen af summen af lejlighedernes salgsværdi som ejerlejligheder anvendes som belåningsgrundlag. Hvorvidt den maksimale værdiansættelse er forsvarlig, må blandt andet vurderes på baggrund af det hidtidige salgsløb og det aktuelle marked for ejerlejligheder."

Realkreditinstituttet afviste den 5. september 2000 over for klageren, at lånet kunne være udmålt efter reglerne i værdiansættelsesbekendtgørelsens § 13, stk. 2. Realkreditinstituttet henviste til, at "restejendomme" normalt defineres som den restmængde af lejligheder, som stadig henstår udlejede og først senere bliver solgt som ejerlejligheder, når lejemålet på den enkelte lejlighed udløber, og at restejendomme således er et begreb, som opstår, når en hel ejendom, som hidtil har bestået af udlejede lejligheder, bliver udstykket til ejerlejligheder, men hvor ikke alle ejerlejlighederne bliver solgt i forbindelse med udstykningen.

Klageren fastholdt ved brev af den 8. september 2000 til realkreditinstituttet sit erstatningskrav, samt at § 13, stk. 2, i værdiansættelsesbekendtgørelsen havde kunnet finde anvendelse. Klageren anførte, at pengeinstituttet havde begået en alvorlig fejl ved at lægge til grund, at bestemmelsen alene kunne anvendes, når der var flere restlejligheder tilbage.

Yderligere korrespondance førte ikke til en afklaring mellem parterne.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet. Klageren oplyste under klagesagsbehandlingen, at han i et andet realkreditinstitut havde fået tilbud på et 30-årigt 8 pct. obligationslån på 622.000 kr. med pant i den eksisterende ejerlejlighed, og at han pr. 4. oktober 2000 havde indgået en fastkursaftale vedrørende dette lån.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte ham det tab, som han havde lidt, og som udgjorde forskellen på de samlede ydelser på det lån, han kunne have optaget i maj 1999, og på det lån, som han nu havde måttet optage. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Det kunne efter Nævnets opfattelse ikke anses for uforsvarligt, at realkreditinstituttet ved parternes foreløbige og indledende drøftelser i 1999 ikke overvejede, om værdiansættelsesmetoden i § 13, stk. 2, i låneudmålings- og værdiansættelsesbekendtgørelsen kunne bringes i anvendelse i forbindelse med belåningen af klagerens ejerlejlighed, der var den eneste tilbageværende "udlejede ejerlejlighed" i ejendommen. Nævnet bemærkede i tilslutning hertil, at afgørelsen af, om værdiansættelsesmetoden i § 13, stk. 2, skal anvendes, træffes af realkreditinstituttet "under hensyn til lejlighedsantallet og lejelovens bestemmelser om bytteret".

Modstykket hertil er, at en lånsøger, der er utilfreds med et realkreditinstituts lånetilbud, herunder med dets fortolkning af regelgrundlaget for belåning, har mulighed for at indhente lånetilbud hos et andet realkreditinstitut.

Nævnet kunne som følge af det anførte ikke give klageren medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

200010046 inkassoomkostninger

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. maj 2001

Klageren solgte med overtagelsesdag den 1. juli 2000 sin ejendom. I forbindelse med handlen var det aftalt, at der skulle optages ejerskiftelån hos det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet afgav den 1. maj 2000 tilbud på et 30-årigt, 7 pct. obligationslån på 650.000 kr.

Efter det oplyste blev lånet udbetalt den 25. maj 2000, og der blev den 26. maj 2000 fremsendt terminsopkrævning for perioden 25. maj 2000 til 30. juni 2000. Terminsopkrævningen blev sendt til klageren på ejendommens adresse.

Terminsydelsen på i alt 5.527,42 kr. blev efter klagerens oplysninger forsøgt betalt via hans PC-bank.

Den 14. juli 2000 fremsendte realkreditinstituttet en erindringsskrivelse vedrørende terminsydelsen til køberne på ejendommens adresse.

Til erstatning af den tidligere fremsendte terminsopkrævning fremsendte realkreditinstituttet den 19. juli 2000 en ny opkrævning til klageren på ejendommens adresse. Betalingsfristen var den 30. juni 2000. I fremsendelsesbrevet var køberne af ejendommen anført som låntagere.

Den 2. august 2000 fremsendte realkreditinstituttets advokat en inkassoskrivelse til klageren på ejendommens adresse. I inkassoskrivelsen var fordringen opgjort til i alt 6.810,38 kr., fordelt med terminsydelse pr. 1. juni 2000 på 5.527,42 kr., gebyr til realkreditinstituttet på 500,00 kr. og takstmæssigt inkassosalær på 782,96 kr.

Efter det oplyste betalte klageren herefter den manglende terminsydelse på 5.527,42 kr., som blev modtaget hos realkreditinstituttet den 15. august 2000. Inden denne betaling var registreret fremsendte realkreditinstituttet efter telefonisk anmodning fra købernes advokat en ny terminsopkrævning til denne.

Den 17. august modtog realkreditinstituttet fra køberne 6.476,15 kr. til dækning af følgende poster:

Terminsydelse	5.527,42 kr.
Morarenter	248,73 kr.
Erindringsgebyr	200,00 kr.
Inkassogebyr	500,00 kr.
I alt	<u>6.476,15 kr.</u>

Den 24. august 2000 fremsendte realkreditinstituttet følgende skrivelse til klageren:

"...Terminsydelsen pr. 1. juni 2000

Tak for Deres henvendelse pr. telefon i dag.

...(Realkreditinstituttet)... har den 14. juli 2000 sendt erindringsskrivelse til adressen ...(ejendommens adresse)... De har oplyst, at De har sendt en meddelelse om adresseændring til os pr. brev. ...(Realkreditinstituttet)... har ikke modtaget denne meddelelse, og ...(realkreditinstituttet)... har ikke modtaget den fremsendte erindringsskrivelse retur fra postvæsenet.

Den 2. august 2000 har advokat ...(realkreditinstituttets inkassoadvokat)... fremsendt et brev hvor han meddeler, at den manglende betaling er sendt til inkasso hos ham. Dette brev er fremsendt til samme adresse og er modtaget af Dem.

...(Realkreditinstituttet)... er på denne baggrund ikke indstillet på at affalde de omkostninger, vi har på sagen.

Samtidig vedlægger vi check på for meget indbetalt

<i>terminsydelse pr. 1. juni 2000</i>	<i>5.527,42 kr.</i>
<i>- skyldige advokatomkostninger</i>	<i>1.362,96 kr.</i>
<i>Vedlagt i check</i>	<i><u>4.164,46 kr.</u> ..."</i>

Den medvirkende ejendomsmægler fremsendte den 6. september 2000 et brev til parterne, hvoraf det fremgik, at alle udgifter vedrørende den for sene betaling var modregnet i refusionssaldoen i klagerens favør.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale ham advokatsalæret plus "diverse" gebyrer på 1.362 kr. og 948 kr., i alt 2.311 kr., minus et almindeligt rykkergebyr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Det var efter Nævnets opfattelse ubestridt, at klageren indbetalte den omhandlede terminsydelse for sent. Sagens tvistepunkt var alene, om klageren ud over morarente og gebyr for erindringsskrivelsen også var forpligtet til at betale inkassogebyr og inkassoomkostninger.

Flertallet fastslog, at debitor efter pantebrevsformular B, punkt 5, har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. *Flertallet* fandt, at det måtte lægges til grund, at realkreditinstituttet ikke havde modtaget underretning fra klageren om bopælsforandring. *Flertallet* bemærkede imidlertid i tilslutning hertil, at det efter flertallets opfattelse er naturligt, at en professionel långiver som realkreditinstituttet, der yder et ejerskiftelån (baseret på en forevist købsaftale), indhenter oplysninger om parternes adresser på overtagelsestidspunktet. I hvert fald forekom det ifølge flertallet uhensigtsmæssigt, at realkreditinstituttet den 14. juli 2000 udsendte en erindringskrivelse for perioden inden overtagelsesdagen til køberne på ejendommens adresse, og herefter den 19. juli 2000 til klageren på ejendommens adresse udsendte en erstatningsopkrævning med betalingsfrist pr. 30. juni 2000 og med køberne som låntagere. *Flertallet* fandt på denne baggrund og på baggrund af det i øvrigt oplyste, at inkassosagen kunne have været undgået, såfremt realkreditinstituttets erindringsprocedure havde været tilrettelagt på en mere hensigtsmæssig måde. *Flertallet* stemte derfor for at tilpligte realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren inkassogebyr og øvrige inkassoomkostninger.

Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet med rette havde overdraget sagen til inkasso, og at klageren derfor var forpligtet til at betale de omkostninger, der fulgte deraf. *Mindretallet* lagde i den forbindelse vægt på, dels at klageren ikke havde opfyldt sin pligt til at underrette realkreditinstituttet om bopælsforandring, jf. punkt 5 i pantebrevsformular B, dels at erstatningsopkrævningen af den 19. juli 2000 burde have givet klageren anledning til at reagere.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at tilbagebetale klageren inkassogebyr og inkassoomkostninger med i alt 1.862 kr.

20011053
personlig fordring -
frivillig handel -
gældsovertagelse -
frigørelse for gældsansvar

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 27. juni 2001

Klageren erhvervede efter det oplyste i 1985 en ejendom sammen med sin daværende samlever, og der blev i den forbindelse optaget et ejerskiftelån på 392.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Ved endeligt skøde af 13. december 1989 overdrog klageren sin halvpart af ejendommen til sin daværende samlever for en nominel pris på 230.883 kr., som blev berigtiget ved samleverens overtagelse af halvdelen af restgælden på lånet til realkreditinstituttet samt en kontant udbetaling, som blev berigtiget gennem frigørelse af klageren for en tilsvarende andel af en fælles gæld til et pengeinstitut. Skødet blev tinglyst den 3. januar 1990.

Klageren og hendes daværende samlever underskrev den 4. januar 1990 en erklæring om sambodeling, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Endvidere er der indgået aftale om, at den faste ejendom, som vi har erhvervet sammen i lige sameje, overdrages til ...(den tidligere samlever)... i henhold til samtidig udfærdiget skøde..."

De skattemæssige indtægter og udgifter vedr. 1. halvdel af 88 deles som sædvanligt mellem parterne. Ligeledes fratrækker hver især halvdelen af renterne på lånet i ...(pengeinstitut)... for 1. halvdel af 1988.

Efter 1.7.88 indtægtsfører/fratrækker ...(den tidligere samlever)... samtlige indtægter og udgifter vedr. ejendommen, samt samtlige renteudgifter vedr. lånet i ...(pengeinstitut)..."

Klagerens advokat fremsendte den 12. marts 1990 følgende brev til realkreditinstituttet:

"...I forbindelse med sambodeling, jvf. vedlagte aftale 4.1.1990 har ...(klageren)... overdraget halvparten af ejendommen ... til ...(den tidligere samlever)..., hvilket jeg skal anmode Dem om at notere, og samtidig meddele, at min klient er frigjort for gældshæftelse vedr. lån i ...(realkreditinstituttet)..., opr. kr. 392.000.

...(Den tidligere samlevers)... cpr.nr. fremgår af sambodelingsoverenskomsten.

Må jeg høre fra Dem..."

Den tidligere samlever underskrev den 23. juli 1990 følgende salgsfuldmagt til realkreditinstituttet:

"Undertegnede ...(den tidligere samlever)...

*giver hermed ...(realkreditinstituttet)... uigenkaldelig fuldmagt til at sælge min ejendom:
... til den, efter omstændighederne, højest opnåelige pris.*

...(Realkreditinstituttet)... er berettiget til at underskrive alle papirer i forbindelse med handlen; men indtil salg er sket, har jeg stadig alle en ejers forpligtelser.

Provenu af handlen tilfalder panthaverne i prioritetsorden, idet omkostninger ved handlen afholdes først.

Undertegnede er orienteret om, at det personlige gældsansvar opretholdes, for så vidt angår ...(realkreditinstituttets)... tab på ovennævnte ejendom og indvilliger efterfølgende i at indgå et frivilligt forlig senest ved ejendommens salg..."

Realkreditinstituttet meddelte den 9. september 1994 klageren, at ejendommen var videresolgt med overtagelse den 15. november 1990, og at det endelige tab nu var opgjort til 38.582 kr. Realkreditinstituttet anmodede samtidig klageren om at rette henvendelse med henblik på etablering af en afviklingsordning.

Ved brev af 13. januar 1995 til klageren fastholdt realkreditinstituttet sit krav mod klageren og den tidligere samlever. Af brevet fremgik det, at instituttet ved en nærmere gennemgang af sagen kunne konstatere, at der ikke fandtes materiale, der kunne dokumentere, at der skulle være sket ejerskifte til den tidligere samlever, som herefter skulle have været enejer af ejendommen. Samtidig konstaterede instituttet, at der var blevet indberettet fradragsberettigede renter i klagerens CPR-nummer for indkomståret 1990.

Den 26. marts 1998 samt den 13. november 2000 anmodede realkreditinstituttet på ny klageren om at rette henvendelse med henblik på etablering af en afviklingsordning.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet skulle tilpligtes at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod hende vedrørende instituttets tab i forbindelse med medvirkensalg af den omhandlede ejendom i 1990. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet fandt, at realkreditinstituttet i hvert fald på tidspunktet for underskrivelsen af salgsfuldmagten den 23. juli 1990 måtte være blevet bekendt med, at der var sket ejerskifte. Realkreditinstituttet burde efter flertallets opfattelse have forholdt sig hertil, enten ved at have anmodet klagerens tidligere samlever om at underskrive

en gældsovertagelseserklæring og samtidig have frigjort klageren, eller ved at have opsagt lånet og have fastholdt begge debitorer, jf. at realkreditlån i henhold til pantebrevsformular B, punkt 9f, forfalder, såfremt pantet eller væsentlige dele af pantet skifter ejer. Realkreditinstituttet foretog sig imidlertid ikke noget, da man fik kendskab til ejerskiftet, men søgte først ca. 4 år herefter at fastholde klageren på det personlige gældsansvar. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet under de foreliggende omstændigheder måtte være afskåret fra at gøre noget krav gældende mod klageren, og stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge.

Mindretallet fandt, at det - uanset at sagen ikke kunne siges at være behandlet optimalt - måtte fastslås, at realkreditinstituttet ikke havde bevilget gældsovertagelse. Der var derfor efter mindretallets opfattelse ikke noget grundlag for at frigøre klageren, der i øvrigt var repræsenteret ved advokat, for hendes gældsansvar. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod klageren i anledning af instituttets tab i forbindelse med medvirkensalg den 15. november 1990 af den omhandlede ejendom.

Realkreditinstituttet meddelte den 5. juli 2001 Nævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen, men at instituttet dog ikke vil forfølge sagen yderligere over for klageren.

**200101002
rådgivning -
låneomlægning -
kortrentelån**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 25. september 2001

Klageren havde i sin ejendom tre kontantlån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 27. januar 2000 et tilbud til klageren på et tillægslån på 65.000 kr. som 30-årigt kontantlån. I henhold til lånetilbudet var der samlede omkostninger ved låneoptagelsen på 3.530 kr.

Klageren indgik den 4. februar en prioriterings- og tinglysningsaftale med realkreditinstituttet, i henhold til hvilken instituttet skulle forestå tinglysningen og udbetalingen af det tilbudte tillægslån. Det fremgik af prioriterings- og tinglysningsaftalen, at klageren var gjort bekendt med blandt andet de med sagen forbundne omkostninger samt muligheden for at få tilbudt lån af en anden låntype.

Tillægslånet blev udbetalt den 17. februar 2000 ved salg af 7 pct. obligationer for 66.700 kr. til kurs 97,45.

Den 21. februar 2000 fremsendte realkreditinstituttet et tilbud til klageren på et kortrentelån på 605.000 kr. med variabel løbetid. Lånetilbudet forudsatte indfrielse af de fire indestående lån. Af lånetilbudet fremgik det, at beregningerne i tilbudet var foreløbige, og at instituttet ville foretage nye beregninger, når lånet blev udbetalt, at klageren havde valgt en ydelse før skat pr. måned på 3.800 kr. med en variabel løbetid, der foreløbig var beregnet til 25 år, at instituttet ved hver rentetilpasning ville beregne en ny løbetid ud fra kurserne på rentetilpasningstidspunktet, således at den fastsatte ydelse kunne fastholdes, at lånets løbetid måtte højst blive 30 år i alt, og at

det var nødvendigt at sætte ydelsen op, hvis renten steg så meget, at løbetiden ville blive over 30 år. Af lånetilbudet fremgik det endvidere, at omkostningerne ved optagelse af det nye lån i alt ville beløbe sig til 3.407 kr., og af lånetilbudets "Sammenligning af ydelsesforløb i DKK" fremgik det, at ydelsesbesparelsen før skat i år 2000 var beregnet til 7.194 kr.

Lånetilbudet var vedlagt en aftale om rentetilpasning og løbetid, der indeholdt en opregning af vilkårene for det tilbudte kortrentelån. I lånetilbudet var der endvidere henvist til realkreditinstituttets informationsblade om låntyper og kortrentelån, som indeholdt en generel beskrivelse af kortrentelån.

Klageren indgik aftale om prioritering og tinglysning med realkreditinstituttet, i henhold til hvilken instituttet skulle forestå tinglysningen og udbetalingen af det nye lån samt indfrielsen af de fire indestående lån. I henhold til prioriterings- og tinglysningsaftalen var klageren rådgivet om blandt andet de med sagen forbundne omkostninger og muligheden for at få tilbudt lån af en anden låntype.

Den 7. marts 2000 tegnede klageren fastkursaftaler til afvikling pr. 13. marts 2000 på tre af de fire lån, som skulle indfries.

Låneomlægningen blev gennemført den 13. marts 2000. Af låneafregningen fremgik det, at lånet var udbetalt med en månedlig ydelse på 3.800 kr. og en løbetid på 25 år, og at denne ydelse og løbetid var gældende indtil næste rentetilpasning.

Den 2. oktober 2000 fremsendte realkreditinstituttet meddelelse til klageren om rentetilpasning pr. 1. januar 2001. Det fremgik heraf, at klageren frem til den 21. november 2000 kunne skifte til en anden type kortrentelån eller et fastforrentet lån, såfremt han måtte ønske det. I modsat fald ville der automatisk ske rentetilpasning. Meddelelsen var vedlagt en låneoversigt, hvoraf det fremgik, at rentetilpasningen - uden fastkursaftale - var beregnet til at føre til en månedlig terminsydelse på 3.838 kr. og en løbetid på 29 år. Med en fastkursaftale ville den månedlige ydelse udgøre 3.939 kr. og løbetiden 29 år.

Klageren henvendte sig den 29. oktober 2000 til realkreditinstituttets direktion, idet han var utilfreds med den rådgivning, han havde modtaget forud for omlægningen til kortrentelån. Klageren henviste til, at han i første omgang havde været meget afvisende over for et forslag fra en af instituttets medarbejdere om omlægning til kortrentelån. På spørgsmål fra klageren havde medarbejderen oplyst, at renten skulle stige 2-3 pct., før den maksimale løbetid blev nået. Klageren havde fået noget læsemateriale med hjem og havde herefter optaget kortrentelånet. Imidlertid havde klageren nu fået meddelelse om, at den maksimale løbetid var nået på trods af, at renten kun var steget 1,06 pct.

Realkreditinstituttet tilkendegav den 21. november 2000 over for klageren, at instituttet fandt, at han havde fået en tilfredsstillende rådgivning. Realkreditinstituttet afviste, at instituttets medarbejder havde foreslået klageren at omlægge til kortrentelån, og henviste til, at medarbejderen på spørgsmål fra klageren havde redegjort for de forskellige lånemuligheder, og at klageren selv efterfølgende havde anmodet om omlægning til kortrentelån. Realkreditinstituttet oplyste, at baggrunden for, at løbetiden var forlænget til 29 år, var, dels at renten på de bagvedliggende obligationer var steget 1,5 kurspoint, dels en yderligere rentestigning på de estimerede renter, som lå til grund for de fremtidige rentetilpasninger. Selv om realkreditinstituttet således kun-

ne konstatere, at rentestigningen i perioden nærmede sig 2 pct., kunne medarbejderen ikke mindes at have nævnt et tal for break-even renten.

Klageren rettede på ny den 1. december 2000 henvendelse til realkreditinstituttets direktion. Klageren oplyste, at medarbejderen på et møde i forbindelse med optagelsen af tillægslånet på 65.000 kr. havde fastslået, at han med fordel kunne omlægge sine lån til et kortrentelån med stort set uændret løbetid, og at medarbejderen foretog en beregning, der viste, at der i den forbindelse kunne opnås en årlig besparelse på ca. 7.000 kr. Samtidig oplyste medarbejderen ifølge klageren, at der ved en forlængelse af lånets løbetid til maksimalt 30 år kunne kompenseres for en rentestigning på kortrentelånet ved fremtidige rentetilpasninger i størrelsesordenen 2-3 pct., uden at ydelsen derved skulle forhøjes. Allerede ved den førstkomende rentetilpasning kunne klageren imidlertid konstatere, at lånet var steget så meget, at det var nødvendigt at forlænge løbetiden til 29 år. Klageren bemærkede, at han efterfølgende hos realkreditinstituttets kundelinie havde fået oplyst, at kursniveauet allerede i februar 2000 indebar, at en del af den "sikkerhedsmargin", som medarbejderen orienterede om, ikke længere eksisterede. Klageren fastholdt, at låneomlægningen var sket efter råd fra medarbejderen, og at rådgivningen havde været mangelfuld, idet medarbejderen ikke oplyste om den aktuelle risiko i det herskende renteniveau. Hvis klageren havde fået oplyst, at "sikkerhedsmarginen" allerede var indsnævret på mødetidspunktet, ville han have beholdt kontantlånet.

Realkreditinstituttet meddelte den 8. december 2000 klageren, at instituttet var uenig i, at medarbejderen foreslog, at klageren skulle omlægge til kortrentelån. Realkreditinstituttet henviste til, at mødet havde handlet om hjemtagelsen af tillægslånet på 65.000 kr. På spørgsmål fra klageren havde medarbejderen blot redegjort for andre lånemuligheder, herunder kortrentelån. Medarbejderen havde ikke til mødet regnet konkret break-even rente på et bestemt kortrentelån og kunne heller ikke mindes at have udtalt sig herom i generelle vendinger. Realkreditinstituttet bad klageren om at få nærmere oplysninger om samtalen med instituttets kundelinie. Realkreditinstituttet fandt fortsat, at rådgivningen på mødet den 4. februar 2000 var i orden. Hertil kom ifølge instituttet, at klageren ikke på dette møde havde besluttet sig for en låneomlægning, men fik skriftligt materiale med hjem vedrørende kortrentelån.

Den 13. december fremsendte realkreditinstituttet meddelelse til klageren om den gennemførte rentetilpasning pr. 1. januar 2001. Heraf fremgik det, at rentetilpasningen havde ført til en ny månedlig ydelse på 3.795 kr. og en løbetid på 28 år.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at instituttet havde ydet en mangelfuld rådgivning i forbindelse med omlægning af kontantlån til kortrentelån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet havde ikke mulighed for at tage stilling til, hvilke oplysninger klageren mundtligt havde fået af realkreditinstituttets medarbejder i forbindelse med de afholdte møder mellem parterne.

Flertallet udtalte herefter, at flertallet på den baggrund - og da flertallet ikke fandt at kunne kritisere det skriftlige oplysningsmateriale, som klageren havde modtaget om kortrentelån - ikke fandt grundlag for at fastslå, at den rådgivning, der blev ydet klageren i forbindelse med låneomlægningen havde været mangelfuld. Flertallet stemte derfor for at tage realkreditinstituttets frifindelsespåstand til følge.

Mindretallet udtalte, at et kortrentelån som det foreliggende var kompliceret, og der var til lånet knyttet betydelige risici. Modstykket hertil måtte ifølge mindretallet være, at der blev ydet en betydelig rådgivningsindsats fra realkreditinstituttet i forbindelse med etablering af en sådan långivning. Mindretallet fandt ikke, at realkreditinstituttet i det konkrete aftaleforløb havde ydet den fornødne rådgivning. Mindretallet bemærkede i den forbindelse, at omlægningen til kortrentelån umiddelbart måtte siges at være sket med en beskedent margin i form af henholdsvis "overskydende" løbetid (5 år) og i form af bruttobesparelse (ca. 7.000 kr. det første år). Mindretallet stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge.

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

200101004
personlig fordring -
passivitet - forældelse -
opgørelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 25. september 2001

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod tre lån til det indklagede realkreditinstitut samt fem private pantebreve.

Den 15. februar 1990 blev der afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Realkreditinstituttets og de private panthaveres fordringer var ifølge tvangsauktionssalgsoptillingen opgjort til i alt 324.075 kr. (kolonne 1). Heraf udgjorde restgæld m.v. 278.553 kr. (kolonne 2) og restancer m.v. 45.522 kr. (kolonne 3). Realkreditinstituttet blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 94.125 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 28. februar 1990 følgende skrivelse til klageren:

"...(Realkreditinstituttet)... overtog ovennævnte ejendom på tvangsauktion den 15.02.90 for en budsum på kr. 94.125,22. Vi vil i den forbindelse sandsynligvis blive påført et tab, som De ifølge ...(realkreditinstituttets)... lånevilkår hæfter personligt for.

Når ejendommen er videresolgt og vort tab er endeligt opgjort, vil De få tilsendt en tabsopgørelse med anmodning om forslag til afvikling af fordringen..."

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 1. juni 1990 ejendommen for en nominel pris på 170.429 kr., som blev berigtiget ved den nye ejers overtagelse af to af de indestående lån til realkreditinstituttet.

Den 16. januar 1991 fremsendte realkreditinstituttet årsopgørelse for 1990 til klageren. Af årsopgørelsen fremgik det, at der for de tre lån til instituttet i alt var indberettet afdrag på 0,00 kr. og rente og bidrag, inklusive morarente, på 6.274 kr.

Den 21. august 2000 gjorde realkreditinstituttet en personlig fordring på 258.072 kr., inklusive 10 pct. rente p.a. i 5 år, gældende over for klageren.

Klageren meddelte den 29. august 2000 realkreditinstituttet, at hun stod helt uforstående over for, at instituttet kunne gøre et krav gældende på nuværende tidspunkt, da hun intet havde hørt fra realkreditinstituttet siden den 16. januar 1991, hvor hun fik årsopgørelse for 1990. Klageren kunne på ingen måde anerkende kravet, dels som følge af passivitet, dels fordi realkreditinstituttet forud for tvangsauktionen havde fået

salgsfuldmagt og i den forbindelse havde ladet forstå, at klageren ikke ville høre mere til de resterende tab. Klageren oplyste, at hendes nuværende økonomiske situation var dårligere, end da hun fraflyttede ejendommen, og at hun var i gang med at søge gældssanering.

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 31. august 2000 sit krav over for klageren og henviste i den forbindelse til, at kravet var underlagt en forældelsesfrist på 20 år. Til brug for den videre sagsbehandling anmodede realkreditinstituttet klageren om at indsende økonomiske oplysninger, som skulle være instituttet i hænde inden den 19. september 2000, idet sagen i modsat fald ville blive overgivet til retslig inkasso.

Klageren afviste den 11. september 2000 at fremsende økonomiske oplysninger til realkreditinstituttet, før hun havde fået svar på, hvorfor fordringen ikke var indberettet til Told & Skat. Klageren henviste i den forbindelse til, at fordringen ikke havde figureret på hendes årsopgørelse siden 1989. Klageren oplyste endvidere, at hun havde søgt gældssanering i 1993, og at hun lige netop ikke havde fået den, da man mente, at hendes samlede gældsposter var for lave. Klageren var af den opfattelse, at hun ville have fået gældssaneringen, hvis fordringen var fremgået af årsopgørelsen.

Den 22. september 2000 meddelte realkreditinstituttet klageren, at det ikke ville have bevirket bortfald af den personlige hæftelse, hvis ejendommen var blevet solgt i fri handel i henhold til salgsfuldmagten i stedet for på tvangsauktion. Realkreditinstituttet henviste til, at forældelsesfristen for gældsbreve er 20 år, og at fristen ikke påvirkes af en eventuel indberetning til Told & Skat. Realkreditinstituttet fastholdt derfor sit krav. Realkreditinstituttet gjorde samtidig klageren opmærksom på, at hun skulle oplyse skifteretten om instituttets fordring, og at hun indtil videre ikke behøvede at fremsende økonomiske oplysninger til instituttet. Realkreditinstituttet bad klageren om at give besked, hvis hendes ansøgning om gældssanering bortfaldt.

Klageren anmodede den 25. september 2000 på ny realkreditinstituttet om svar på, hvorfor fordringen ikke havde været synlig i 10 år, og hvorfor den ikke var opgivet til Told & Skat.

Realkreditinstituttet orienterede den 26. september 2000 klageren om, at instituttet havde valgt at gøre sit tilgodehavende gældende på daværende tidspunkt, hvorved fordringen selvfølgelig var blevet synlig. Realkreditinstituttet tilføjede, at det ikke påvirkede instituttets krav, at der ikke havde været udsendt regelmæssige påkravsskrivelser. Realkreditinstituttet oplyste videre, at indberetning til Told & Skat alene var sket i sager, hvorpå der havde været foretaget indbetalinger, og at alle tilgodehavender fra skatteåret 2000 ville blive indberettet til Told & Skat. Samtidig meddelte instituttet, at sagen ville blive sat i bero frem til den 15. december 2000 med henblik på at afvente orientering om det videre forløb af gældssaneringssagen.

Det inkassofirma, som realkreditinstituttet havde overdraget administrationen af fordringen til, fremsendte den 3. januar 2001 inkassoskrivelse til klageren, ifølge hvilken hun skulle indbetale 258.025 kr. inden 11 dage fra skrivelsens datering. Inkassoskrivelsen var vedlagt et udkast til frivilligt forlig.

Den 5. januar 2001 meddelte klageren inkassofirmaet, at hun hverken kunne anerkende gælden eller den måde, hvorpå den blev opkrævet. Samtidig tilkendegav klage-

ren, at hun ikke havde penge overhovedet, og at hun således ikke kunne indgå et frivilligt forlig og ej heller indbetale beløbet inden 11 dage. Endelig oplyste klageren, at den ansøgte gældssanering var blevet afslået på grund af for ny skattegæld.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod hende hidrørende fra tvangsauktionen den 15. februar 1990 over hendes daværende ejendom, subsidiært at realkreditinstituttet ikke kunne gøre et krav af den aktuelle størrelse gældende. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ikke bevist, at realkreditinstituttet skulle have givet klageren tilsagn om ikke at gøre en eventuel restfordring gældende. Nævnet bemærkede videre, at der efter Nævnets opfattelse ikke var grundlag for at kritisere realkreditinstituttets opgørelse over det endelige tab.

Flertallet fandt, at realkreditinstituttets brev af 28. februar 1990 rejste en berettiget forventning hos klageren om, at der ville tilgå hende besked fra instituttet om et eventuelt tab, umiddelbart efter at ejendommen var videresolgt. Ved først at opgøre tabet over for klageren mere end 10 år efter ejendommens videresalg, fandt flertallet, at realkreditinstituttet ved passivitet havde fortabt retten til at gøre restfordringen gældende over for klageren.

Mindretallet fandt ikke, at det af flertallet anførte kunne begrunde, at realkreditinstituttet ved passivitet havde fortabt sin ret til at gøre en restfordring gældende. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod klageren i anledning af tvangsauktionen den 14. februar 1990 over hendes daværende ejendom.

Realkreditinstituttet meddelte den 3. oktober 2001 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

200101005
personlig fordring -
opgørelse - forældelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 15. oktober 2001

Klageren havde en ejendom, hvori der blandt andet indestod fire lån til det indklagede realkreditinstitut samt et privat pantebrev.

Klageren var efter det oplyste i betalingsvanskeligheder og forsøgte derfor i 1988 at afhænde ejendommen i fri handel. Der fremkom i den forbindelse købstilbud på 1.850.000 kr. Da der ikke i den tilbudte købspris var tilstrækkelig dækning for realkreditinstituttets lån, afslog realkreditinstituttet at medvirke ved handlen.

Den 22. juli 1988 blev der afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. På tvangsauktionen var realkreditinstituttets fordring inklusive foranstående lån opgjort til i alt 1.789.469 kr. (kolonne 1). Heraf udgjorde restgæld med tillæg af uforfaldne renter 1.408.561 kr. (kolonne 2) og restancer m.v. 380.908 kr. (kolonne 3). På 2. auktion, som blev afholdt den 19. august 1988, blev realkreditinstituttet højestbydende med et bud på 1.588.191 kr.

Med overtagelsesdag den 1. november 1988 videresolgte realkreditinstituttet ejendommen for en nominal pris på 1.530.000 kr., som blev berigtiget ved den nye ejers overtagelse af de indestående lån med en samlet restgæld på 1.388.348 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 141.652 kr. Af skødet fremgik det, at ejendommens kontantværdi pr. 1. januar 1988 androg 1.890.000 kr.

Realkreditinstituttet gjorde den 30. april 1992 en personlig fordring på 201.278 kr. gældende over for klageren. Til beløbet skulle lægges 10 pct. rente p.a.

Af tingbogsattest af 3. juni 1992 fremgår følgende oplysninger af adkomstrubrikken:

Nr.	Lyst: (anmeldelsesdag)	1. Ejendomsret	Købesum (ejendomsværdi)	Bemærkninger
...3	25/5-1989 2/537	Auktions trp. skøde til ...	1.530.000 1.890.000	

Klageren anmodede den 27. juli 1992 realkreditinstituttet om en specificeret redegørelse for køb, salg m.v. vedrørende ejendommen. Klageren anførte i den forbindelse, at ejendommen, så vidt hun var orienteret, var videresolgt for 1.890.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. august 1995 den ønskede specifikation til klageren. Det fremgik heraf, at det endelige tab var opgjort til 499.999 kr. Realkreditinstituttet oplyste samtidig, at ejendommen var blevet solgt for 1.530.000 kr.

Den 3. januar 2001 anmodede realkreditinstituttet på ny klageren om at rette henvendelse til instituttet med henblik på etablering af en afviklingsaftale.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod hende i anledning af tvangsauktionen den 19. august 1988 over hendes daværende ejendom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet fremlagde i sagen et internt bilag vedrørende restancer og morarenter, hvoraf følgende fremgår:

"JURIDISK AFDELING
INCASSOKONTORET

at fastslå, hvorledes der var forholdt for så mange år siden. Det måtte ifølge flertallet imidlertid tillægges betydning ved afgørelsen af disse sager, at der tilsyneladende ikke er fulgt nogen fast praksis i branchen. Flertallet henviste til, at det således af de indbragte klagesager for Nævnet om personlige fordringer var fremgået, at der ifølge realkreditinstitutternes oplysninger havde været anvendt forskellige fremgangsmåder med hensyn til fordeling af budsummen, der således til tider havde været anvendt til forlods dækning af beløb i kolonne 2 og til tider havde været anvendt til forlods dækning af beløb i kolonne 3. Det måtte ligeledes tillægges betydning, at det i forbindelse med behandlingen af nogle af de første nævnssager blev gjort gældende, at det var uden betydning for forældelsesspørgsmålet, hvorledes budsummen var afskrevet på realkreditinstituttets fordring, idet den i sin helhed - og således også for så vidt angår rente og bidrag - var undergivet den 20-årige forældelse efter DL 5-14-4.

Flertallet fandt på den baggrund, at spørgsmålet om, hvorvidt afskrivning af budsummen forlods var sket på rente og bidrag, der efter flertallets opfattelse forældes på 5 år efter 1908-loven, eller på restgæld og afdrag, der forældes på 20 år efter DL 5-14-4, ikke kunne løses med henvisning til en almindelig praksis eller til formodningsregler, men at realkreditinstituttet, der gjorde et krav på 201.278 kr. gældende, konkret måtte godtgøre, at kravet ikke var helt eller delvis forældet. Det interne bilag vedrørende restancer og morarenter, som realkreditinstituttets inkassoafdeling den 22. august 1988 havde sendt til instituttets regnskabsafdeling vedrørende overtagne panter, var efter flertallets opfattelse ikke bevis for, hvordan budsummen var afskrevet på instituttets fordring. Bilaget kunne efter sit indhold og sin karakter alene opfattes som en bogholderimæssig instruks uden sammenhæng med afskrivningsspørgsmålet. Flertallet henviste i den forbindelse til, at bilaget var påført oplysning om betaling af terminsydelser, der lå efter tvangsauktionstidspunktet. Som sagen var oplyst, kunne det derfor ikke udelukkes, at realkreditinstituttet, efter dækning af hæftelserne i prioritetsorden til og med den private panthaver, anvendte den resterende del af budsummen til forlods dækning af restgælden vedrørende de sidste hæftelser, således at realkreditinstituttets krav på 201.278 kr. delvis bestod af rente og bidrag, som var forældet efter 1908-loven. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at instituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i anledning af tvangsauktionen den 19. august 1988 i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3.

Mindretallet henviste til, at det i retspraksis, herunder ved Østre Landsrets dom af 27. juni 2000, i lignende sager var blevet fastslået, at det i forholdet mellem parterne tilkommer realkreditinstituttet at bestemme, på hvilke dele af de pantsikrede fordringer provenuet i forbindelse med en tvangsauktion skal afskrives. Efter mindretallets opfattelse påhvilede der ikke realkreditinstituttet en bevisbyrde for, hvordan budet var anvendt. Mindretallet tilføjede dog, at det fandt, at det af instituttet fremlagte interne bilag vedrørende restancer og morarenter på tilstrækkelig tydelig måde viste, at budsummen var anvendt til forlods dækning af restancer. Mindretallet stemte af de anførte grunde for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3. Det således opgjorte krav skulle forrentes med 10 pct. p.a. 5 år tilbage fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet, og indtil betaling sker.

Realkreditinstituttet meddelte den 22. oktober 2001 Nævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

200101006
omkostninger ved manglende
opfyldelse af fastkursaftale

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. juni 2001

I forbindelse med klagerens køb af den omhandlede ejendom fremsendte det indklagede realkreditinstitut den 27. september 2000 et lånetilbud til klagerne vedrørende et 22-årigt FlexLån® på 1.040.000 kr. Lånetilbudet indeholdt oplysninger om, at der kunne tegnes fastkursaftale både på udbetaling af nye lån og indfrielse af gamle lån. I den forbindelse var der henvist til realkreditinstitutets informationsblad "Fastkursaftale" pr. november 1999, som blandt andet indeholder følgende oplysninger:

"...2. Indgåelse af fastkursaftale

En fastkursaftale kan indgås på en af følgende måder:

a) Pr. telefon:

Aftaler under 3 mio. kr. eller 400.000 euro kan indgås af låntager eller låntagers formidler (pengeinstitut, ejendomsmægler, advokat m.v.)

Låntager eller formidler aftaler telefonisk kurs og afviklings-/indfrielsesdato med ...(realkreditinstitutet)...

...(Realkreditinstitutet)... sender efter aftalens indgåelse en bekræftelse på aftalen og en specifikation.

Aftaler større end 3 mio.kr. eller 400.000 euro kan kun indgås pr. telefon af låntagers formidler (se ovenfor).

Fastkursaftalen, underskrevet af låntager, skal være modtaget i ...(realkreditinstitutet)... senest 2 dage efter aftalens indgåelse.

b) Pr. telefaks på grundlag af umiddelbart forudgående kursoplysning.

c) Ved personlig henvendelse på et af ...(realkreditinstitutets)... kontorer.

3. ...(Realkreditinstitutet)... bekræfter aftalen

En fastkursaftale bekræftes altid skriftligt af ...(realkreditinstitutet)... umiddelbart efter aftalens indgåelse. Den aftalte kurs samt afvikling-/indfrielsesdato fremgår af bekræftelsesbrevet.

4. Lånet udbetales/indfries

...(Realkreditinstitutet)... udbetaler/indfrier lånet på den aftalte dato og til den aftalte kurs. Det er dog en forudsætning for en udbetaling, at tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller pengeinstitutgaranti herfor foreligger, samt at eventuelle forbehold i lånetilbudet er opfyldt senest 5 børsdage før afviklingsdatoen. Gebyr for oprettelse af fastkursaftalen modregnes i låneprovenuet..."

Lånetilbudet var vedlagt en prisliste pr. 10. februar 2000, hvoraf det fremgik, at der ved annullering af en fastkursaftale ville blive opkrævet positive udlæg samt eventuelt kurstab.

Ligeledes den 27. september 2000 fremsendte realkreditinstitutet en bekræftelse og en specifikation på fastkursaftale til klagerne, hvoraf det fremgik, at lånet var aftalt afviklet den 1. november 2000 til en vægtet kurs på 97,484, hvilket frem til første rentetilpasning ville føre til en kontantlånsrente på 6,3556 pct. og en løbetid på 22 år med en månedlig ydelse på 7.900,07 kr. Ifølge bekræftelsen af fastkursaftalen skulle forudsætningerne for låneudbetalingen være opfyldt senest den 25. oktober 2000.

Det fremgik af specifikationen, at aftalen ville blive betragtet som misligholdt, hvis realkreditinstituttet ikke inden to dage havde modtaget og godkendt en "Aftale om fastkursaftale" og eventuelle øvrige dokumenter, som instituttet havde bedt om.

Realkreditinstituttets "Aftale om fastkursaftale", som ikke blev underskrevet af klagerne i denne sag, indeholder på bagsiden blandt andet oplysning om, at realkreditinstituttet ved misligholdelse udarbejder en opgørelse over aftalens tab eller gevinst for låntageren, at tab eller gevinst opgøres som aftalesummen gange forskellen mellem den aftalte kurs og den kurs, realkreditinstituttet fastsætter på opgørelsesdagen, at et eventuelt tab enten skal indbetales kontant til realkreditinstituttet eller modregnes i forbindelse med en senere udbetaling uden kurssikring, at en eventuel gevinst ikke udbetales, og at tab eller gevinst eventuelt kan indregnes i en ny fastkursaftale.

Realkreditinstituttet fremsendte den 11. oktober "Opfølgning på fastkursaftale" til klagerne, hvoraf det blandt andet fremgik, hvilke betingelser klagerne skulle opfylde senest den 25. oktober 2000 for at få lånet udbetalt den 1. november 2000 i overensstemmelse med fastkursaftalen.

Ved brev af 27. oktober 2000 til klagerne ophævede realkreditinstituttet fastkursaftalen som misligholdt, idet klagerne ikke havde opfyldt betingelserne. Realkreditinstituttet bad klagerne om senest den 10. november 2000 at indbetale 11.193 kr. til dækning af kurstab og gebyr.

Klagernes advokat protesterede i brev af 8. november 2000 til realkreditinstituttet over det rejste krav. Klagerens advokat bestred, at realkreditinstituttet kunne kræve en betaling som sket, blandt andet under henvisning til, at sådanne virkninger af manglende overholdelse af aftalen ikke var fremgået fastkursaftalen.

Ved brev af den 14. november 2000 til klagernes advokat fastholdt realkreditinstituttet sit krav. Realkreditinstituttet henviste til, at vilkårene for udbetalingen af lånet var fremgået af såvel lånetilbudet af 27. september 2000 som af opfølgningen på fastkursaftalen af 11. oktober 2000. Derudover havde realkreditinstituttet den 26. oktober 2000 forsøgt at kontakte advokaten og klagerne telefonisk for at gøre opmærksom på risikoen for misligholdelse. På trods af adskillige telefonbeskeder lykkedes det dog først realkreditinstituttet at komme i forbindelse med advokaten den 27. oktober 2000, hvor aftalen allerede var misligholdt.

Klagernes advokat erklærede den 23. november 2000 over for realkreditinstituttet sig enig i, at vilkårene for udbetaling af lån var fremgået af det fremsendte materiale, men henviste til, at det derimod ikke var fremgået, at manglende overholdelse af vilkårene kunne medføre andre konsekvenser, end at lånet så ikke kunne blive udbetalt. Af advokatens brev fremgår endvidere følgende:

..."At ...(realkreditinstituttet)... rejser krav i den størrelsesorden, det er sket i denne sag, er kommet totalt bag på mine klienter, og jeg må fastholde, at det er en uforudsigelig konsekvens.

Jeg må ligeledes bestride, at De med rette anvender udtrykket "at aftalen er misligholdt". Der er alene tale om en aftale, som min klient har indgået, men som ikke kan opfyldes, og konsekvensen bør ikke være andet, end at Deres tilsagn om udbetaling så ikke kan forlanges overholdt. Jeg kan som nævnt højst acceptere et beskeden gebyr for den ulejlighed, ...(realkreditinstituttet)... har haft ved at indgå kursaftalen, f.eks. kr. 500,00. Iøvrigt fastholder jeg på mine klienters vegne afvisningen af deres krav..."

Realkreditinstituttet fastholdt i brev af 11. december 2000 til klagernes advokat sit krav.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 28. december 2000 til en vægтет kurs på 98,75, hvilket frem til første rentetilpasning førte til en kontantlånsrente på 5,5488 pct. og en løbetid på 19 år med en månedlig ydelse på 7.900,08 kr. Ved låneudbetalingen blev der foretaget modregning af det opgjorte tab på fastkursaftalen på 11.193 kr.

Klagerne advokat nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at opkræve og modregne beløbet på 11.193 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Nævnet lagde til grund, at der var indgået en fastkursaftale mellem klagerne og realkreditinstituttet og henviste i den forbindelse til realkreditinstituttets bekræftelse af 27. september 2000. Ifølge specifikationen af fastkursaftalen af 27. september 2000 skulle fastkursaftalen gennemføres 1. november 2000 betinget af, at klagerne opfyldte forudsætningerne for udbetalingen af lånet. Klagerne, der ved realkreditinstituttets "Opfølgning af fastkursaftale" af 11. oktober 2000 blev mindet om tidsfristen (1. november 2000), opfyldte imidlertid ikke betingelserne og havde derfor efter Nævnets opfattelse misligholdt fastkursaftalen.

Nævnet henviste til, at der ifølge realkreditinstituttets informationsblad "Fastkursaftale" pr. november 1999 ikke skal underskrives en "Aftale om fastkursaftale" ved fastkursaftaler på lån under 3 mio. kr., idet aftalen blot bekræftes af instituttet. Det ville efter Nævnets opfattelse være hensigtsmæssigt, hvis alle kunder modtog de oplysninger om virkningerne af at tilsidesætte en fastkursaftale, der fremgår af bagsiden af fastkursaftaleformularen. Som sagen var oplyst, henstod det efter Nævnets opfattelse som usikkert, om denne formular var blevet vedlagt lånetilbudet til klagerne.

Det fremgik imidlertid af "Gældende gebyrer pr. 10. februar 2000", der blev fremsendt i forbindelse med lånetilbudet, at der ved annullering af en fastkursaftale opkræves positive udlæg samt eventuelt kurstab. Nævnet bemærkede i tilslutning hertil, at det ikke kan anses for en unaturlig følge af en misligholdelse, at den misligholdende part skal erstatte modpartens tab.

Nævnet fandt ikke grundlag for at kritisere realkreditinstituttets tabsopgørelse, hvorefter instituttet havde opgjort sit tab som forskellen mellem salg af obligationer på aftaletidspunktet og genkøb af obligationer på misligholdelsestidspunktet med tillæg af et gebyr på 1.000 kr. Nævnet fandt endelig anledning til at bemærke, at den endelige afregning i forbindelse med låneudbetalingen viste, at klagerne som følge af kursudviklingen havde haft fordel af ikke at opfylde fastkursaftalen - også efter betaling af det af instituttet opgjorte tab.

Af de anførte grunde kunne Nævnet ikke give klagerne medhold i klagen, hvorfor realkreditinstituttet blev frifundet.

200101007
personlig fordring -
forældelse - forrentning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. juni 2001

Klageren ejede en ejendom, hvori der blandt andet indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut. Den 11. december 1981 blev der afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Af udskrift af fogedbogen for den 11. december 1981 fremgår følgende:

"... For rekvirenten 1.2. prioritets haver ...(realkreditinstituttet)... mødte adv. ... der opgjorde kreditors tilgodehavende pr. dato til kr. 374.189,48 + 384.898,92..."

Højstbydende: ...(Realkreditinstituttet)... ved adv. ... med et bud på kr. 380.000,-..."

Med overtagelsesdag den 1. marts 1982 videresolgte realkreditinstituttet ejendommen for en nominal pris på 720.000 kr., som blev berigtiget ved købernes overtagelse af de to indestående lån til realkreditinstituttet med restgælde på henholdsvis 322.283 kr. og 320.897 kr., udstedelse af et sælgerpantebrev på 26.820 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 50.000 kr.

Af realkreditinstituttets afslutningsskema af 27. januar 1983 vedrørende overtagne panter (Ø.-O.P.skema) fremgår det, at hæftelse nr. 1 havde en kontantlånsrente på 18,378 pct., og at restgælden pr. 1. januar 1982 udgjorde 322.283 kr. For hæftelse 2 var kontantlånsrenten angivet til 18,300 pct., mens restgælden pr. 1. oktober 1981 var opført med 320.897 kr., i alt en restgæld på 643.180 kr. Det fremgår endvidere af skemaet, at restancerne pr. samme datoer udgjorde henholdsvis 63.829 kr. og 48.677 kr. - i alt 112.506 kr.

Den 6. juni 2000 gjorde realkreditinstituttet en personlig fordring på 86.800 kr., svarende til realkreditinstituttets endelige tab efter videresalg af ejendommen, gældende over for klageren. Til dette beløb skulle lægges 18,2996 pct. rente p.a. i fem år.

Efter forgæves at have rykket for indgåelse af en betalingsordning meddelte realkreditinstituttet den 5. juli 2000 klageren, at instituttet havde besluttet at udsætte hans betaling af gælden, og at instituttet senest den 5. september 2001 igen ville kontakte klageren.

Den 29. juli 2000 protesterede klageren over for realkreditinstituttet over det fremsatte krav, herunder fordi der var gået 19 år efter tvangsauktionen, uden at klageren havde hørt fra realkreditinstituttet. Klageren fandt det kritisabelt, at instituttet først nu havde fundet tiden moden til at oplyse klageren om kravet, uden i øvrigt at redegøre for, hvorledes tabet var opstået.

Realkreditinstituttet fremsendte den 22. august 2000 en specifikation til klageren over det endelige tab, som instituttet fastholdt som personlig fordring. Det fremgik heraf, at det endelige tab var opgjort til 72.854 kr. efter modregning af et genindvundet kurstab på 13.946 kr. på det sælgerpantebrev, som blev oprettet i forbindelse med videresalget af ejendommen.

Den 16. september 2000 bestred klageren på ny at skyldte realkreditinstituttet noget som helst beløb vedrørende ejendommen. Klageren tilkendegav samtidig, at han var noget utryk ved realkreditinstituttets bogholderi, idet instituttet i brevet af 6. juni havde opgjort det endelige tab, eksklusive renter til 86.800 kr., mens tabet i brevet af 22. august var opgjort til 72.854 kr.

Ved brev af 26. september 2000 til klageren fastholdt realkreditinstituttet sit krav og oplyste samtidig, at grunden til, at der var forskel imellem opgørelserne af henholdsvis den 6. juni 2000 og den 22. august 2000, var, at realkreditinstituttet havde nedskrevet gælden med kursreguleringen på sælgerpantebrevet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod ham i anledning af tvangsauktionen over hans tidligere ejendom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt - i overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis - at klageren ikke kunne fritages for sine forpligtelser ud fra passivitetssynspunkter, uanset at realkreditinstituttet ikke i forbindelse med tvangsauktionen den 11. december 1981 tog forbehold om at gøre hæftelsen gældende.

Flertallet henviste til, at det af de indbragte klagesager for Nævnet om personlige fordringer fremgik, at der ifølge realkreditinstitutternes oplysninger havde været anvendt forskellige fremgangsmåder med hensyn til fordeling af budsummen, der således til tider havde været anvendt til forlods dækning af beløb i kolonne 2 og til tider havde været anvendt til forlods dækning af beløb i kolonne 3. Efter flertallets opfattelse måtte det i sager som den foreliggende påhvile realkreditinstituttet at godtgøre, at det rejste krav ikke var helt eller delvist forældet. Som sagen var oplyst, kunne det ifølge flertallet ikke udelukkes, at instituttet, der som enepanthaver efter tvangsauktionen havde kunnet råde over fordelingen af budsummen, forlods havde anvendt denne og videresalgsoverskudet til dækning af restgælden, således at instituttets krav på 72.854,62 kr. delvis bestod af rente og bidrag, som var forældet efter 1908-loven. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at instituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i anledning af tvangsauktionen i det omfang, realkreditinstituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3.

Flertallet bemærkede videre, at realkreditinstituttet havde krævet fordringen forrentet med 18,2996 pct. Det måtte ifølge flertallet som en accessorisk forpligtelse påhvile en professionel kreditor som realkreditinstituttet på et langt tidligere tidspunkt at gøre klageren opmærksom på, at man uanset den senere renteudvikling ville fastholde at kræve den på tvangsauktionstidspunktet i 1981 fastsatte rente på 18,2996 pct., således at klageren fik mulighed for at indrette sig herpå, f.eks. ved at optage et lån til en lavere rente og betale realkreditinstituttets fordring. Ved at undlade at opfylde denne accessoriske forpligtelse var realkreditinstituttet efter flertallets opfattelse afskåret fra at kræve fordringen forrentet med 18,2996 pct. og kunne alene kræve fordringen forrentet med morarente efter rentelovens bestemmelser 5 år tilbage fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet, og indtil betaling sker.

Mindretallet henviste til, at det ved Østre Landsrets dom af 27. juni 2000 i en lignende sag var blevet fastslået, at det i forholdet mellem parterne tilkommer realkreditinstitutterne at bestemme, på hvilke dele af de pantsikrede fordringer provenuet i forbindelse med en tvangsauktion skal afskrives. Med henvisning til denne dom stemte mindretallet for at frifinde realkreditinstituttet. Da renten på 18,2996 pct. var aftalt mellem parterne, fandt mindretallet endvidere, at realkreditinstituttet var berettiget til at kræve fordringen forrentet med denne sats.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3, og at kravet skulle forrentes med morarente efter rentelovens bestemmelser 5 år tilbage fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet, og indtil betaling sker.

Realkreditinstituttet meddelte den 25. juni 2001 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

200102013
tilbagesøgning af for meget
udbetalt låneprovenu

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 21. juni 2001

Klagerne ejede en ejendom, hvori der indestod tre realkreditlån. To af disse var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Efter at have købt en ny ejendom solgte klagerne den 11. maj 2000 deres gamle ejendom til overtagelse pr. 15. juni 2000. Ifølge købsaftalen udgjorde salgsprisen nominelt 1.981.088 kr., svarende til en kontantpris på 1.875.000 kr., som blandt andet skulle berigtiges ved optagelse af lån hos realkreditinstitutet.

Af provenuberegning af 10. maj 2000 fremgik det, at salget efter indfrielse af de indestående tre realkreditlån og afholdelse af samtlige omkostninger forventedes at føre til et kontant salgsporenu på 1.508.013 kr.

Den 25. maj 2000 indgik klagerne en tinglysningsaftale med realkreditinstitutet, hvorefter instituttet skulle forestå tinglysningen og udbetalingen af det nye lån samt indfrielsen af de indestående lån i den gamle ejendom. I henhold til tinglysningsaftalen skulle der til brug for sagens ekspedition oprettes en afregningskonto hos realkreditinstitutet.

Der blev den 9. juni 2000 deponeret 327.977 kr. hos et med realkreditinstitutet koncernforbundet pengeinstitut til fordel for klagerne vedrørende salget af den gamle ejendom.

Den 29. juni 2000 indbetalte klagerne andet pengeinstitut (pengeinstitut 2) et indfrielsesbeløb på 50.652 kr. til realkreditinstitutet vedrørende de indestående lån.

Ligeledes den 29. juni 2000 fremsendte realkreditinstitutet en kontoudskrift til klagerne vedrørende afregningskontoen, hvoraf det blandt andet fremgik, at der på kontoen var indsat et beløb på 1.440.566 kr. Beløbet udgjorde efter det oplyste provenuet af ejerskiftelånet efter modregning af indfrielsesbeløb vedrørende de indestående lån til realkreditinstitutet. Det samlede overskydende provenu efter afholdelse af samtlige omkostninger udgjorde 1.178.544 kr.

Realkreditinstitutet returnerede både den 4. juli 2000 og den 7. juli 2000 et beløb 50.652 kr., som begge blev indsat på klagerne budgetkonto hos pengeinstitut 2. Den 27. juli 2000 blev den ene gang 50.652 kr. returneret til realkreditinstitutet.

Det med realkreditinstitutet koncernforbundne pengeinstitut 1 fremsendte den 8. september 2000 følgende kontoafstemning til klagerne:

Bogf.	Tekst	Valør	Beløb	Saldo
13062000	DEPONERING	13.06	327.977,23	327.977,23
30062000	Rente	01.07	470,46	328.447,69
30062000	Transakt.gebyr	30.06	0,75-	328.446,94
01082000	INDFRIELSE AF			
	...(realkreditinstitutet)...	01.08	3.348,24-	325.098,71
02082000	FEJLINDFR. AF LÅN	03.08	50.652,48	375.751,18
02082000	GEBYR	03.08	700,00	376.451,18

Efter det oplyste rettede realkreditinstituttet i begyndelsen af februar 2000 henvendelse til klagerne, idet instituttet ved en revisionsgennemgang var blevet opmærksom på, at klagerne fejlagtigt havde fået udbetalt 50.652 kr. for meget. Realkreditinstituttet anmodede som følge heraf klagerne om at indbetale dette beløb.

Klagerne nedlagde ved Realkreditankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at kræve tilbagebetaling af det for meget udbetalte provenu. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klagerne oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at de, da de fik afregningen med diverse kontoudtog, prøvede at finde ud af regnskabet, hvilket ikke lykkedes for dem. Da det udbetalte beløb imidlertid stemte nogenlunde overens med, hvad realkreditinstituttet lovede dem i starten, de ville få ud af handlen, lod de det være ved det og stolede på realkreditinstituttet, som er eksperterne.

Flertallet fandt, at klagerne havde fået udbetalt et betydeligt større beløb, end klagerne kunne forvente i forhold til det provenu, der var opstillet af ejendomsmægleren. Klagerne prøvede ifølge deres egen forklaring at finde ud af regnestykket fra realkreditinstituttet, hvilket ikke lykkedes for dem, hvorefter de ikke foretog videre. *Flertallet* fandt, at klagerne under disse omstændigheder havde haft en tilskyndelse til at søge forholdet nærmere oplyst, og at undladelse heraf måtte føre til, at de var forpligtet til at tilbagebetale det for meget udbetalte beløb på 50.652 kr. til realkreditinstituttet. *Flertallet* stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet. *Flertallet* fandt dog efter omstændighederne, herunder den tid, der gik, inden realkreditinstituttet rettede henvendelse til klagerne, at instituttet burde tilbyde klagerne en lempelig afviklingsordning.

Uanset beløbets størrelse fandt *mindretallet* ikke, at realkreditinstituttet kunne kræve dette tilbagebetalt af klagerne. *Mindretallet* lagde i den forbindelse vægt på, at fejlen ikke var åbenlys, at realkreditinstituttet var den nærmeste til at opdage fejlen, at der gik 5 måneder, før instituttet blev opmærksom på fejlen og rettede henvendelse til klagerne, og at klagerne på dette tidspunkt havde indrettet sig på, at ejendomshandlen var afregnet korrekt. *Mindretallet* stemte derfor for at tage klagernes påstand til følge.

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

200104023 fastkursaftale - misligholdelse - opgørelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 25. september 2001

Det indklagede realkreditinstitut udstedte den 21. august 2000 et lånebevis til klagerne, i henhold til hvilket klagerne var godkendt til at optage et realkreditlån på 1.800.000 kr. kontant til køb af en ny helårsbolig. Ifølge lånebeviset, som var gældende i 6 måneder fra udstedelsesdagen, gav det adgang til at tegne fastkursaftale på særligt fordelagtige vilkår.

Klagerne fremsendte den 27. november 2000 et brev til realkreditinstituttet med følgende indhold:

“...Realkreditlån

Med henvisning til vedlagte kopsaftale ønsker vi et tilbud på en 80% ejerskiftebelåning med udgangspunkt i et 7%’s obligationslån med fastkursafale til udbetaling 1. marts 2001.

Der henvises til herudover til vedlagte Lånebevis.

Tilbud imødeses hurtigst muligt...

Den 6. december 2000 fremsendte realkreditinstituttet et tilbud på et 30-årigt 7 pct. obligationslån på 1.462.000 kr. til klagerne. Af følgebrevet til lånetilbudet fremgik det, at tilbudet var vedlagt blandt andet information om fastkursaftale, mens punktet "Blanket til fastkursaftale" var overstreget. Det fremgik af lånetilbudet, at der kunne tilbydes fastkursaftale, og at provenuet af lånet kunne ændre sig, såfremt en sådan blev indgået. Derudover fremgik det, at tilbudskursen var et udtryk for den obligationskurs, instituttet havde anvendt ved beregning af det nye lån, og at tilbudskursen var fastsat på særlige vilkår.

Informationsbladet "Fastkursaftale" indeholder blandt andet følgende oplysninger:

"...2. Indgåelse af fastkursaftale

En fastkursaftale kan indgås på en af følgende måder:

a) Pr. telefon:

Aftaler under 3 mio. kr. eller 400.000 euro kan indgås af låntager eller låntagers formidler (pengeinstitut, ejendomsmægler, advokat m.v.)

Låntager eller formidler aftaler telefonisk kurs og afviklings-/indfrielsesdato med ...(realkreditinstituttet)...

...(Realkreditinstituttet)... sender efter aftalens indgåelse en bekræftelse på aftalen og en specifikation.

Aftaler større end 3 mio. kr. eller 400.000 euro kan kun indgås pr. telefon af låntagers formidler (se ovenfor).

Fastkursaftalen, underskrevet af låntager, skal være modtaget i ...(realkreditinstituttet)... senest 2 dage efter aftalens indgåelse.

b) Pr. telefaks på grundlag af umiddelbart forudgående kursoplysning.

c) Ved personlig henvendelse på et af ...(indklagedes)... kontorer.

3. ...(Realkreditinstituttet)... bekræfter aftalen

En fastkursaftale bekræftes altid skriftligt af ...(realkreditinstituttet)... umiddelbart efter aftalens indgåelse. Den aftalte kurs samt afvikling-/indfrielsesdato fremgår af bekræftelsesbrevet..."

Lånetilbudet var vedlagt en specifikation af fastkursaftale, hvoraf det fremgik, at der var indgået fastkursaftale til gennemførelse den 1. marts 2001 ved salg af lånets obligationer til kurs 98,342. Det fremgik endvidere, at forudsætningerne for udbetaling af lånet skulle være opfyldt senest den 22. februar 2001.

Af prislisen, som var vedlagt lånetilbudet, fremgik blandt andet følgende:

“...Fastkursaftale

Fastkursaftale, udbetaling, indfrielse eller ændring²⁾

²⁾ Ved annullering opkræves positive udlæg samt evt. kurstab...”

Klagerne fremsendte den 23. februar 2001 følgende brev til realkreditinstituttet:

“...Vi er frygteligt kede af sagen. Vi har følt os godt behandlet af...(realkreditinstituttet)..., men valgte ... (andet realkreditinstitut)... til at finansiere vores huskøb, da deres samlede tilbud var bedre.

Vi ønskede et lån med fastkursaftale, og med vores brev af 27. november 2000 til jer og to andre ønskede vi et tilbud på det.

...(Realkreditinstituttet)... svar af 6. december har da også overskriften “Lånetilbud”, ligesom i den vedlagte information under punktet “2. Indgåelse af fastkursaftale” står:

...(Realkreditinstituttet)... sender efter aftalens indgåelse en bekræftelse på aftalen og en specifikation.

(...)

Fastkursaftalen, underskrevet af låntager, skal være modtaget i ...(indklagede)... senest 2 dage efter aftalens indgåelse.

En sådan underskrevet fastkursaftale findes ikke, og selvom vi er kede af misforståelsen mener vi ikke at der findes en accept fra vores side.

Jeg håber i kan se sagen fra vores side også, og håber vi kan afslutte sagen her i mindelighed.

Hvis I mener vi har indgået en fastkursaftale, så giv mig hurtigst muligt besked - jeg vil herefter sende alle papirerne til vores advokat for at få hendes vurdering...”

Den 23. februar 2001 fremsendte realkreditinstituttet et brev til klagerne om ophævelse af fastkursaftalen og bad klagerne indbetale 22.339 kr. til dækning af kurstab. Kurstabet var opgjort som forskellen mellem aftalekursen på 98,342 og en misligholdelseskurs på 99,870.

Klagernes advokat afviste den 12. marts 2001 over for realkreditinstituttet, at der var indgået aftale om etablering af lån, herunder aftale om kursikring. Advokaten henviste blandt andet til, at en fastkursaftale i henhold til instituttets trykte bestemmelser senest dagen efter skal bekræftes af låntageren. Da klagerne netop ikke bekræftede en sådan aftale, var der ifølge advokaten ikke indgået aftale om kurssikring. For at lukke sagen tilbød klagerne imidlertid at betale 5.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af kravet.

Realkreditinstituttet fastholdt den 21. marts 2001 over for advokaten, at der var indgået en bindende fastkursaftale. Realkreditinstituttet henviste til, at klagerne præcist og entydigt den 30. november 2000 havde bedt om et ejerskiftelån med fastkursaftale, og at det af lånetilbudet af 6. december 2000 og af følgebrevet til fastkursaftalen klart og tydeligt var fremgået, at instituttet mente, at der var indgået en fastkursaftale. Endvidere var de nærmere vilkår for aftalen fremgået af “Specifikation af fastkursaftale”. Endelig henviste realkreditinstituttet til, at der den 13. februar 2001 var sendt “Opfølgning på fastkursaftale” til klagerne, hvor de endnu en gang blev mindet om, at der var indgået en aftale. På trods af disse klare tilkendegivelser fra instituttets side

havde klagerne ikke fundet anledning til at foretage sig yderligere. Realkreditinstituttet gjorde opmærksom på, at klagerne ikke med henvisning til, at de ikke skriftligt havde bekræftet aftalen, kunne påberåbe sig, at der ikke var indgået en aftale. Realkreditinstituttet henviste i den forbindelse til, at en skriftlig bekræftelse er uforuden for aftaler under 3 mio. kr., idet sådanne blot efterfølgende skriftligt bekræftes af instituttet. Denne fremgangsmåde var beskrevet i det til klagerne fremsendte produktblad om fastkursaftaler. Med henblik på en forligsmæssig løsning af sagen tilkendegav realkreditinstituttet at være indstillet på en afslutning af sagen ved klagernes betaling af halvdelen af det lidte kurstab.

Den 5. april 2001 meddelte klagerne realkreditinstituttet, at de ikke ønskede at indgå forlig på det tilbudte grundlag.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at der ikke var indgået en fastkursaftale mellem klagerne og instituttet, subsidiært at der ikke kunne kræves en betaling af den aktuelle størrelse for misligholdelse. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet fremlagde i klagesagen kopi af følgebrev af 6. december 2000 til specifikation af fastkursaftale, hvori det fastslås, at der er indgået en fastkursaftale, samt kopi af opfølgingsbrev af 13. februar 2001 vedrørende opfyldelse af fastkursaftalen. Klagerne afviste over for Nævnet at have modtaget de anførte breve.

Nævnet henviste til, at klagerne i brevet af 27. november 2000 anmodede om "tilbud på ... ejerskiftebelåning ... med fastkursaftale til udbetaling 1. marts 2001". Det fremgik ikke med sikkerhed af denne anmodning - heller ikke når den blev sammenholdt med indholdet af lånebeviset af 21. august 2000, at klagerne havde villet forpligte sig til at indgå en fastkursaftale. Det havde på denne baggrund efter Nævnets opfattelse været nærliggende, at realkreditinstituttet havde søgt afklaret, hvad klagerne ønskede med deres henvendelse.

Nævnet fandt, at det ikke mod klagernes benægtelse kunne lægges til grund, at klagerne havde modtaget realkreditinstituttets følgebrev af 6. december 2000 eller opfølgingsbrevet af 13. februar 2001. Spørgsmålet var herefter, om klagerne ved ikke at reagere på det øvrige materiale, som de fik tilsendt den 6. december 2000, var forpligtet af en fastkursaftale som angivet af instituttet. Det måtte i den forbindelse tillægges betydning, at realkreditinstituttet den 6. december 2000 havde medsendt bilaget "Specifikation af fastkursaftale", hvori blandt andet anførtes: "Fastkursaftale på udbetaling af lån" og "Vi har indgået en fastkursaftale ... på følgende vilkår". Heroverfor stod imidlertid, at det af lånetilbudet fremgik, at der kunne tegnes fastkursaftale, ligesom det anførtes, hvilke konsekvenser der var knyttet til, at en fastkursaftale blev indgået. Dertil kom, at realkreditinstituttets informationsblad angav fremgangsmåder for indgåelse af fastkursaftale, som ikke svarede til den fremgangsmåde, instituttet gjorde gældende, var benyttet i forbindelse med indgåelse af fastkursaftale i nærværende sag. Efter Nævnets opfattelse var der således i det omfattende lånesagsmateriale oplysninger, der kunne skabe tvivl om, hvorvidt der var indgået en endelig og bindende fastkursaftale.

Ved den endelige vurdering af, om klagerne burde anses for forpligtet af en fastkursaftale, måtte det indgå med betydelig vægt, dels at realkreditinstituttet undlod at tilvejebringe den fornødne afklaring om klagernes ønsker gennem en henvendelse til dem, dels at instituttet som den professionelle aftalepart med den overordnede rådig-

200106030
fastkursaftale -
misligholdelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. november 2001

hed over fremgangsmåden ved indgåelse af fastkursaftaler havde mulighed for gennem skriftlig aftaleindgåelse at sikre, at tvivlsspørgsmål om, hvorvidt en aftale var indgået, ikke opstod. Med henvisning hertil fandt Nævnet, at tvivlen om, hvorvidt der var indgået en endelig og bindende fastkursaftale, burde komme realkreditinstituttet til skade. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at anerkende, at der ikke var indgået en fastkursaftale mellem instituttet og klagerne, og at realkreditinstituttet derfor ikke kunne gøre misligholdelsesvirkninger gældende mod klagerne.

Klageren havde i sin ejendom et 7 pct. obligationslån på 921.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Udskrift fra realkreditinstituttets EDB-system ("notatark") viser, at realkreditinstituttet har foretaget følgende registreringer vedrørende en samtale mellem klageren og realkreditinstituttet den 25. maj 2001:

"25.05.2001 ...(medarbejderens initialer)...

talt med ...(klageren)... han tager fka og kik på konv til rtl 1 27 år til d 20-06-01 kurs 99,25 på rtl kik 99,85 oplyst bindende aftale"

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. maj 2001 et tilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til et 27-årigt rentetilpasningslån på 898.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at hovedstolen på det nye lån var beregnet ud fra den indgåede bindende kursaftale. Der henvises til et vedlagt brev og kontraktvilkår.

Lånetilbudet var vedlagt en aftale om TinglysningsService, hvilken aftale klageren skulle underskrive, såfremt han ønskede at gøre brug heraf. Lånetilbudet var endvidere vedlagt et pantebrev samt "LånGuiden". Endelig var lånetilbudet vedlagt bekræftelser til klageren på fastkursaftaler på henholdsvis udbetalingen af det nye rentetilpasningslån og indfrielsen af det gamle lån. Af bekræftelsen på fastkursaftalen på det nye rentetilpasningslån fremgår blandt andet følgende:

"Fastkursaftale på udbetaling af lån i ejendommen ...

Læs nærmere i "LåneGuiden" om "Kursikring".

...(Realkreditinstituttet)... bekræfter hermed, at vi den 25.05.2001 har indgået fastkursaftale om at udbetale Deres 27-årige Rentetilpasningslån på 898.000,00 på følgende vilkår, lån i kr.:

Udbetalingsdato: 20.06.2001

Aftalebeløb	Obl.rente	Serie/årgang	Fondskode	Terminskurs	Obligationsrestgæld
898.000,00	4%	...	...	99,25 ¹	904,785,89

¹ Kursen fremkommer således: Kursaftalekurs 99,25 pr. 25.05.2001. Der var ikke kurser i det ordinære delmarked på Københavns Fondsbørs ved aftalens indgåelse, hvorfor Deres kurs er baseret på de bud/udbudskurser, der kunne opnås på obligationsmarkedet.

Gebyret for kursaftalen er 500,00 kr. Kurtagen er 1.347,00 kr..

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

...Betingelser for udbetaling af nyt lån

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

...(Realkreditinstituttet)... skal have modtaget og godkendt de nævnte oplysninger og dokumenter senest den 13.06.2001..."

Af bekræftelsen på kursaftale på det indfrieede lån fremgik det blandt andet, at der den 25. maj 2001 var indgået en fastkursaftale mellem klageren og realkreditinstituttet om indfrielse af lånet den 20. juni 2001 til kurs 99,85. Bekræftelsen var vedlagt realkreditinstituttets "Almindelige bestemmelser for fastkursaftaler om indfrielse af lån", som indeholder en beskrivelse af kurssikringsproduktet, fremgangsmåden og konsekvenserne, herunder ved ophævelse af aftalen.

Realkreditinstituttets LånGuiden fra februar 2001 indeholder tilsvarende en beskrivelse af fastkursaftaler, herunder hvordan en fastkursaftale indgås, de tidsmæssige betingelser samt konsekvenserne af misligholdelse.

Realkreditinstituttets elektroniske notatark indeholder følgende registrering vedrørende en telefonisk henvendelse fra klageren til realkreditinstituttet den 28. maj 2001:

"28.05.2001 ...(medarbejders initialer)..."

Kunden ringer fordi han ikke forstår at udfylde TI-service og pantebrev. Han synes at sproget er noget uklart"

Realkreditinstituttets elektroniske notatark indeholder endvidere følgende registreringer vedrørende telefonsamtaler mellem klageren og realkreditinstituttet den 14. juni 2001:

"...14.06.2001 ...(medarbejders initialer)..."

Ringer til kunden da vi skal køre kik i morgen. Kunden er ikke langer intreseret i fka eller kik. Opl at det vil ca koste 10000 at hæve aftalen og at han har fået at vide at det var en bindende aftale. Kunden er IKKE instillet på at ville betale 10000 for et ord han har givet igennem telfonen. Og for ham har det ikke været en bindende aftale. - og hvis vi forlangte det ville han tage det til retten. Han ville lige se om han kunne finde papirerne og så ville han kontakte os i morgen. Høre vi ikke fra ham skal vi ringe på tlf..."

14.06.2001 ...(medarbejders initialer)..."

...(Navn på medarbejder hos realkreditinstituttet)... har gennemført denne samtale:

Kunden ringer tilbage og har talt med sin adv. han føler sig ikke bundet af aftalen "sålænge den ikke er underskrevet, og grundet at han har gjort indsigelser mod dette i efterfølgende samtale med ...(realkreditinstituttet)... (28/5)" (Det stemmer nu ikke overens med notat af 28/5)

14.06.2001 (medarbejders initialer)

Ringet til kunden. Han beder mig faxe navn og tlf. på jurist i ...(realkreditinstituttet)..., der skal behandle sagen. jeg sender fax med navn og nummer på (medarbejders initialer)..."

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. juni 2001 følgende brev til klageren:

"...Ophævelse af fastkursaftale vedrørende udbetaling og indfrielse af lån

Idet jeg henviser til telefonsamtaler ført mellem Dem og ...(realkreditinstituttet)... den 14. juni d.å., sender jeg vedlagt opkrævning på i alt 7.291,54 kr., der venligst bedes indbetalt på vedlagte girokort senest den 31. juli d.å.

Beløbet skyldes som bekendt, fordi De ikke ønskede at gennemføre de to fastkursaftaler, som De havde indgået med ...(realkreditinstituttet)...

...(Realkreditinstituttet)... giver kunder mulighed for at indgå fastkursaftaler telefonisk, fordi kunderne oplever dette som en god service. Da der er tale om mundtligt indgåede aftaler, er medarbejderne i ...(realkreditinstituttet)... meget bevidste om og meget omhyggelige med at indskrive, hvad der tales med den enkelte kunde om.

Det fremgår således tydeligt, at De, da De talte med ...(medarbejder i realkreditinstituttet)... den 25. maj d.å., fik oplyst, at de indgåede aftaler var bindende. Efter indgåelse af aftalerne fik De desuden fremsendt en bekræftelse på de indgåede aftaler, hvoraf det fremgår, at De omgående skulle kontakte ...(realkreditinstituttet)..., såfremt De ikke var enig i det anførte.

Den 28. maj d.å. havde De igen kontakt med ...(realkreditinstituttet)..., hvor De ønskede at få hjælp til at udfylde pantebrevet og Afiale om TinglysningsService.

Der er således efter ...(realkreditinstituttets)... opfattelse ingen tvivl om, at De på tidspunktet for aftalernes indgåelse udmærket var klar over, at aftalen var bindende for Dem, og da De valgte at tage lånet et andet sted, var De således klar over, at det ville være forbundet med omkostninger at ophæve aftalen med ...(realkreditinstituttet)..."

Klageren rettede den 21. juni 2001 henvendelse til sin advokat. Af klagerens brev til advokaten fremgår blandt andet følgende:

"...Vedr. kontrovers med ...realkreditinstitut ..."

I henhold til telefonsamtalen dags dato, følger som aftalt, de papirer jeg har modtaget i forbindelse med en låneforespørgsel i ovennævnte institut.

Som det fremgår af ...(realkreditinstituttets)... skrivelse, var jeg i kontakt med ...(realkreditinstituttet)... d. 28. maj. Jeg var i kontakt med ...(realkreditinstituttet)... to gange den dag, hvor jeg udbad mig en forklaring på de meget store afvigelser der var på deres faktiske lånetilbud og den model der var anvendt i deres markedsføringsmateriale. Forskellen udgjorde rundt 50%, skønt konditionerne umiddelbart var ens! Forklaringen fandt jeg så ringe, at jeg meddelte vedkommende sagsbehandler, at vi ikke fandt tilbudet seriøst og som følge heraf ikke ønskede at gøre brug af dette.

Først d. 21. juni bliver vi kontaktet af ...(realkreditinstituttet)..., med et krav om at indsende lånedokumenter i underskrevet stand inden d. 22. juni. - Dette er ikke gjort, der er ikke fremsendt noget til ...(realkreditinstituttet)... overhovedet.

Mit spørgsmål er nu;

- Er jeg forpligtet af noget jeg har sagt ja til, uden at vide konsekvensen?
- Når jeg nu påstår at have meddelt ...(realkreditinstituttet)..., at jeg ikke ønsker at gøre brug af deres tilbud, hvad så?
- Når der ikke foreligger noget underskrevet dokument, hvad så?
- Hvordan er retspraksis på dette område?..."

Klageren fremsendte den 25. juni 2001 et brev til realkreditinstituttet, hvoraf følgende fremgår:

"...Tak for fremsendte krav om indbetaling af gebyr vedr. fastkursaftale. Der er nogle enkelte punkter, jeg ikke er enig i og vil som følge heraf gøre indsigelse mod opkrævningen. - Dette skal forstås således, at det af jer fremsendte krav indfries under protest og med forbehold for tilbagekaldelse. Indbetalingsfristen er 31. juli 2001.

Grunden til at jeg ikke kan acceptere jeres krav, for uretmæssig opsigelse af aftale, er, at der ikke foreligger nogen aftale. Det står i jeres fastkursaftaleformular følgende: "... (Realkreditinstituttet)... skal have modtaget og godkendt de nævnte oplysninger og dokumenter senest den 13.05.2001" Det har ... (realkreditinstituttet)... ikke haft mulighed for, hvorfor der ikke foreligger nogen aftale.

Samtidig står der følgende: "Hvis de er uenig i en eller flere oplysninger, skal de straks henvende Dem til ... (realkreditinstituttets)... kundecenter på telefon ...". Dette skete d. 28. maj hvor jeg først talte med en person omkring udfyldelse af papirer og senere med en anden omkring forklaringen på, hvorfor min nettobespærelse kun er ca. det halve i forhold til det regneeksempel, der forefindes i ... (realkreditinstituttets)... salgsmateriale. Min undren lå i at konditionerne for min omlægning svarede meget nøje til de i eksemplet anvendte, såsom rentesats, lånebeløb m.v.

Idet jeg ikke kunne få en seriøs forklaring på forskellen, afsluttede jeg samtalen med at annullere aftalen.

Håber, at dette brev kan anskueliggøre sagen set ud fra mit synspunkt. Sagen er overgivet til advokat og realkreditankenævnet..."

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at han ikke havde indgået fastkursaftaler med realkreditinstituttet den 25. maj 2001, og at instituttet derfor skulle tilbagebetale ham de opkrævede misligholdelsesomkostninger. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren fremlagde i sagen kopi af udskrift fra TDC, hvoraf det fremgik, at klageren den 28. maj 2001 havde to opkald til realkreditinstituttet, henholdsvis klokken 20:07 med en varighed på 6 minutter og 57 sekunder, og klokken 20:20 med en varighed på 17 minutter og 30 sekunder.

Flertallet i Nævnet fandt, at den af realkreditinstituttet etablerede fremgangsmåde, hvorefter fastkursaftaler kan indgås mundtligt, er egnet til at skabe tvivl dels om, hvorvidt der er indgået en bindende aftale, dels om hvilke vilkår en eventuel aftale er indgået på. Flertallet henviste til, at realkreditinstituttet i skrivelsen af 25. maj 2001 bekræftede, at der var indgået en fastkursaftale. I skrivelsen hed det blandt andet: "Hvis De er uenig i en eller flere oplysninger, skal De straks henvende Dem til ... (realkreditinstituttets)... Kundecenter på telefon..." Flertallet fandt, at det efter denne tekst ikke var ganske klart, om kundens uenighed kunne bestå i, at der ikke var indgået en aftale. Flertallet fandt imidlertid, at bevisbyrden for, at der var indgået en mundtlig aftale af et indhold som anført i realkreditinstituttets bekræftelsesskrivelse, påhvilede instituttet, og at en kunde, der reagerer på grundlag af den anførte tekst ved enten at erklære sig uenig i, at der er indgået en bindende aftale, eller i at lånevilkårene er anderledes og væsentligt mere byrdefulde end aftalt, i mangel af yderligere bevisligheder ikke kan anses for forpligtet i overensstemmelse med indholdet af realkreditinstituttets bekræftelse.

Flertallet lagde til grund, at klageren havde ført to samtaler med realkreditinstituttet den 28. maj 2001. Der var uenighed mellem parterne om indholdet af disse samtaler. Flertallet fandt imidlertid ikke på det foreliggende grundlag at kunne forkaste klagerens forklaring om, at han i den sidste samtale annullerede aftalen, fordi han fandt, at lånevilkårene var mere byrdefulde, end han var stillet i udsigt. Flertallet lagde ved denne bevisvurdering vægt på, at realkreditinstituttet som anført foran udtrykkeligt havde opfordret kunderne til i tilfælde af uenighed pr. telefon at rette henvendelse til instituttets Kundecenter. Flertallet fandt som følge af det anførte, at realkreditinstituttet ikke havde været berettiget til at afkræve klageren de omhandlede misligholdelsesomkostninger.

Mindretallet fandt ikke, at klageren kunne fritages for at betale de af realkreditinstituttet krævede misligholdelsesomkostninger. Mindretallet konstaterede, at der mellem parterne var uenighed om indholdet af de telefonsamtaler, som blev ført mellem klageren og realkreditinstituttet den 28. maj 2001. Mindretallet fandt det imidlertid ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren ikke den 28. maj 2001 meddelte instituttet, at han ønskede fastkursaftalen annulleret. Et sådant ønske ville nemlig i overensstemmelse med realkreditinstituttets interne instruks have ført til, at klageren omkostningsfrit var blevet frigjort for fastkursaftalen. Mindretallet tillagde det endvidere betydning, at klageren ikke efter den af ham påståede annullation af fastkursaftalen fulgte op på sagen ved enten skriftligt at bekræfte sin annullation eller ved at anmode realkreditinstituttet om en sådan bekræftelse, men først i den anden telefonsamtale med realkreditinstituttet den 14. juni 2001 påberåbte sig, at han havde annulleret aftalen den 28. maj 2001.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at tilbagebetale klageren de opkrævede misligholdelsesomkostninger vedrørende fastkursaftalerne af 25. maj 2001.

200107031
gældsovertagelse - frigørelse
for gældsansvar - personlig
fordring

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. november 2001

Klageren og hendes daværende samlever ejede en ejerlejlighed, hvori der indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Efter det oplyste fraflyttede klageren i 1988 ejerlejligheden, som herefter blev overtaget af samleveren som eneejer.

Den 1. december 1993 blev der afholdt tvangsauktion over ejerlejligheden med det indklagede realkreditinstitut som rekvirent. Realkreditinstituttets fordring var ifølge tvangsauktionssalgsopstillingen opgjort til i alt 282.163 kr. i kolonne 1. På tvangsauktionssalgsopstillingen var det anført, at ejendommen tilhørte klagerens forhenværende samlever og tidligere tillige klageren.

Ejerlejligheden blev på tvangsauktionen overtaget af en liebhaver for et bud på 101.000 kr.

Den 16. december 1993 meddelte realkreditinstituttet klageren, at 3. mand havde overtaget ejendommen på tvangsauktionen, og at instituttets tab, som klageren hæftede personligt og solidarisk for, udgjorde 181.163 kr. Til dette beløb skulle lægges renter på 9 pct. p.a. fra auktionsdagen. Realkreditinstituttet bad klageren om at rette henvendelse med henblik på etablering af en afviklingsordning.



Klageren besvarede den 21. december 1993 realkreditinstituttets henvendelse. I brevet anførte klageren, at hun tidligere havde korresponderet med realkreditinstituttets advokat om sagen, og at hun, eftersom hun siden sit sidste brev til advokaten intet havde hørt, anså sagen for at være afsluttet. Klageren henviste til, at hun på et tidspunkt havde modtaget nogle papirer vedrørende tvangsauktionen, hvoraf det fremgik, at hendes tidligere samlever alene var ejer af ejerlejligheden. Klageren henviste endvidere til, at hendes tidligere samlever allerede havde fået en aftale i stand med realkreditinstituttet vedrørende afdrag på gælden. Klageren kunne derfor ikke forstå, at hun også havde fået besked om at henvende sig til instituttet vedrørende afdrag på den samme gæld.

Realkreditinstituttet meddelte den 27. december 1993 klageren, at hun fortsat hæftede solidarisk med sin tidligere samlever for tabet i forbindelse med tvangsauktionen over ejerlejligheden. Realkreditinstituttet tilkendegav, at instituttet imidlertid var indstillet på at sætte sagen i bero over for klageren, så længe det med klagerens tidligere samlever indgåede forlig blev afviklet tilfredsstillende.

Klageren rettede den 2. maj 2001 henvendelse til realkreditinstituttet, idet hun af Told & Skat havde fået oplyst, at der for år 2000 var indberettet en gæld på 262.597 kr. på hendes CPR-nummer. Klageren henviste til, at hun ikke havde været kunde hos realkreditinstituttet siden 1988, og at der derfor måtte være tale om en fejl. Klageren anmodede på den baggrund realkreditinstituttet om at rette indberetningen til skattemyndighederne.

Realkreditinstituttet gentog i sit svar til klageren den 8. maj 2001, at hun hæftede personligt og solidarisk over for instituttet for det tab, som opstod i forbindelse med tvangsauktionen, og at det ikke var en fejl, at der var sket indberetning til Told & Skat.

Klageren protesterede den 9. maj 2001 over realkreditinstituttets krav og indberetningen heraf til Told & Skat. Klageren bad i den forbindelse om at få oplyst, hvorfor der ikke tidligere var foretaget en sådan indberetning, og hvordan den aktuelle indberetning havde kunnet ske, uden at hun var blevet underrettet herom fra realkreditinstituttet.

Det inkassofirma, som realkreditinstituttet benytter, fremsendte den 18. maj 2001 følgende opgørelse til klageren:

"...Vedr. Deres gæld til ...(realkreditinstituttet)..."

Gælden er pr. : 31-12-2000

<i>Hovedstol</i>	<i>Kr. 181.163,42</i>
<i>Påløbne renter fra den: 1-02-1999</i>	
<i>med hensyntagen til indbetalte afdrag</i>	<i>Kr. 1.107,06</i>
<i>Omkostninger i alt</i>	<i>Kr.</i>
<i>Samlet indbetalt af Dem</i>	
<i>Incl. sidste modtagne indbetaling af 6-12-2000</i>	<i>Kr. 31.815,00</i>
<i>Indbetalingerne er foretaget af meddebitor</i>	
<i>Restgæld</i>	<i>Kr. 150.455,48..."</i>

Realkreditinstituttet meddelte den 23. maj 2001 klageren, at årsagen til, at klageren først blev indberettet på det pågældende tidspunkt, var, at indklagede var blevet pålagt at indberette alle kunder til Told & Skat senest pr. 31. december 2000, hvilket der ikke tidligere havde været krav om. Realkreditinstituttet oplyste samtidig, at der var afsendt en årsopgørelse til klageren i januar 2001.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at klageren var frigjort for det personlige gældsansvar til realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren oplyste over for Realkreditankenævnet blandt andet, at det i forbindelse med samlivsophævelsen i 1988 blev besluttet, at hendes samlever skulle overtage ejerlejligheden som eneejer. De havde telefonisk taget kontakt til realkreditinstituttet med henblik på at få at vide, hvordan de skulle forholde sig. Realkreditinstituttet havde oplyst, at ejerskiftet skulle noteres i skødet, og at de selv kunne foretage ekspeditionerne. De havde herefter skrevet skødet og fået det tinglyst.

Realkreditinstituttet oplyste over for Nævnet blandt andet, at der ikke hos instituttet forelå notater eller lignende i sagsakterne, der indikerede, at klageren skulle være frigjort for det oprindelige gældsforhold. Under hensyntagen til, at en låntager ikke kan frigøres for gældsforholdet blot ved ensidigt at ændre i skødet, fandt realkreditinstituttet det lidet sandsynligt, at instituttet i 1988 skulle have udtalt sig som anført af klageren.

Nævnet bemærkede, at klageren ikke var blevet frigjort for sit gældsansvar alene som følge af, at ejendommen blev overdraget til den tidligere samlever, og at der skete tinglysning heraf. En frigørelse for gældsansvaret var betinget af, at realkreditinstituttet havde bevilget en sådan frigørelse eller havde optrådt på en sådan måde, at klageren med rette havde kunnet gå ud fra, at hun var frigjort for gældsansvaret. Klageren havde ikke ført bevis for, at realkreditinstituttet udtrykkeligt eller på anden måde havde frigjort hende for gældsansvaret.

Ejendommen blev overtaget af en liebhaver, som i overensstemmelse med tvangsauktionsvilkårene forlods (inden for budsummen) havde indbetalt de på tvangsauktionen opgjorte restancer. Realkreditinstituttets fordring bestod således i sin helhed af restgæld, som var omfattet af den 20-årige forældelsesfrist i Danske Lov 5-14-4.

Nævnet kunne som følge heraf ikke give klageren medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

ANDRE § AKTIVITETER

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

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 2002 være 850 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. 20 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 60 kr. Den, der måtte være interesseret i en abonnementsordning, enkelte kendelser eller årsberetninger, kan kontakte Nævnsssekretariatet på telefon 33 12 82 00 eller pr. telefax på nr. 33 12 36 01.

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

7.2 fælleseuropæisk klagenetværk

Realkreditankenævnet tilsluttede sig den 1. februar 2001 et fælleseuropæisk klagenetværk, som er blevet etableret på frivillig basis i et samarbejde mellem en række forskellige udenretlige klageorganer i EU. Arbejdet med netværket, som er beregnet på grænseoverskridende klager inden for det finansielle område, har stået på et par år i EU-Kommissionen med deltagelse af de berørte klageorganer, herunder Realkreditankenævnet. Netværket kan findes på adressen: <http://finnet.jrc.it>

7.3 foredragsvirksomhed

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

§ 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
 - 8.3.1** Emneregister kendelser
 - 8.3.2** Sagsregister kendelser

8.1 oplysninger om anfægtede kendelser

Realkreditinstitutterne har tilsluttet sig Realkreditankenævnet med den virkning, at institutterne er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 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 realkredit- instituttets frifindelsespåstand.
9408095	Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse.	Dom af 22.12.1994/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
9504032	Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.	Udenretligt forlig af 30.09.1998, hvorefter erstatningen fastsættes til 60.000 kr.
9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabs- fradrag.	Byretsdom af 27.05.1997/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 01.03.1999/ Indebærer frifindelse af realkreditinstituttet.
9801009	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9806093	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9807103	Gældfritagelse. Forældelse af personlig fordring	Der er bevilget fri proces.
9809113	Forældelse af personlig fordring	Retssag ikke anlagt (klageren er afgået ved døden).
9807117	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9810120	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afdragsaftale.
9902018	Forældelse af personlig fordring.	Byretsdom af 01.08.2001. Udeblivelsesdom efter instituttets påstand.
9903021	Forældelse af personlig fordring	Byretsdom af 25.05.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.

9903027	Forældelse af personlig fordring	Gældssanering indledt
9904040	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9904041	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9904043	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9905048	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9905051	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9905056	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9907071	Forældelse af personlig fordring	Afsluttet ved retsforlig.
9908074	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende forligt.
9912094	Forældelse af personlig fordring	Der er indgået afdragsordning
9912101	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
9912102	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200001004	Forældelse af personlig fordring	Retssag anlagt.
200002013	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200003021	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200003022	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200004024	Forældelse af personlig fordring Nedsættelse efter rpl. § 578.	Byretsdom af 31.10.2001. Indebærer frifindelse af instituttet.
200004028	Forældelse af personlig fordring	Efterfølgende indgået afviklingsaftale.
200006034	Forældelse af personlig fordring	Det fulde krav vil ikke blive opretholdt.
200011053	Forældelse af personlig fordring	Instituttet vil ikke forfølge sagen yderligere.
200012065	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200101004	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200101005	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200101007	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.
200103019	Forældelse af personlig fordring	Indtil videre i bero.

8.2 oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger

Forældelse af personlige fordringer	Årsberetning 1998
Gældsøvertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Låneomlægning	Årsberetning 1994
Opgørelse af personlige fordringer - særligt i relation til retsplejelovens § 578	Årsberetning 2000
Opsigelsesfrister i realkreditpantebreve	Årsberetning 1999
Personlige fordringer	Årsberetning 1993
Rådgivningsansvar	Årsberetning 1995
Takster	Årsberetning 1992
Transport af realkreditpantebreve	Årsberetning 1996
Valg af låntype og renteprocent	Årsberetning 1997

8.3 registre over afsagte kendelser

På de følgende sider er gengivet 2 registre over afsagte kendelser i sager, som er modtaget i Realkreditankenævnet de seneste 5 år. For så vidt angår sager, der er indkommet for mere end 5 år siden, henvises til registre i tidligere årsberetninger.

Det første register er et emneregister, der angiver, hvilke kendelser der er afsagt inden for et emne.

Det andet register er et sagsregister, der indeholder resuménnumre med et eller flere tilknyttede stikord, der nærmere specificerer emnet for den enkelte kendelse.

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

8-3-1 emneregister kendelser

		Differencerente	9803056	-	9801005
		Dobbeltbetaling	9912100	-	9801009
				-	9803050
12-terminerslån	9807101	Effektiv rente	9801004	-	9803057
		Ejerpantebrev	9902016	-	9804071
Advokatomkostninger	9802021	Ejerskifte	9812134	-	9804073
	9803051		200003015	-	9804076
	9812136	Ekspeditionsfejl	9811128	-	9809113
Afdragsordning	9608045		9902008	-	9810120
Afkortet løbetid	9711057		200003017	-	9810122
Afregning	200005031	Ekspeditionstid	9705024	-	9807117
	200106029		9706029	-	9903021
Afslag på lån	9701006		9808109	-	9903027
	9811128		9903024	-	9904030
	200109036		9907070	-	9904034
Akkord	9802039		9911085	-	9904040
	9803057		200003015	-	9904043
	9905048		200008040	-	9905047
Ankenævnsbehandling	9802021	Ekstraordinær afdrag	200005031	-	9905056
Annulation	9801011	Erstatning	9812134	-	9905058
	200002007		9902008	-	9907071
Ansvarsfraskrivelse	200108034			-	9908074
Arkitekthjælp	9712063	Fastkursaftale	9711057	-	9910080
			9801011	-	9912094
Beløb	9705026		9803058	-	9912096
Belåning	9812134		9807099	-	9912101
Beregning	9705026		9808109	-	9912102
	9812066		9811126	-	200001004
	9801004		9907068	-	200002013
	9803062		9912093	-	200003021
	9805080		200101006	-	200003022
	9805089		200104023	-	200004024
	9806096		200106030	-	200004028
	9807101	Fejlagtig erlagt	9609048	-	200006033
	9809111	Forlig	9603011	-	200006034
	9809114		9608045	-	200007038
	9902010	Forrentning	200006034	-	200010049
	9903025		200101007	-	200012065
	9904038	Forurennet grund	9902014	-	200101004
	9909076	Forældelse	9704018	-	200101005
	9911083		9704021	-	200101007
	9911086		9707033	-	200103019
	200001003		9707034	Frigørelse	9702007
	200004026		9708040	-	9702008
Betalingsfrist	9709042		9709047	-	9708041
Betingelser	9805084		9709048	-	9807103
Bidrag	200001003		9710050	-	9901001
	200003020		9710053	-	9904030
	200004026		9712060	-	200002012
			9712064	-	200011053
Condictio indebiti	9609048		9801001	-	200107031
			9801002	Frist	9805085

Frivilligt salg	9603011	-	9710049	-	200002007
-	9607038	-	9802030	Låncomlægning	9610051
-	9701005	-	9805080	-	9704015
-	9706028	-	9811132	-	9705024
-	9811127	-	9901002	-	9707032
-	9907072	-	9911083	-	9712066
-	200011053	-	200003017	-	9802034
-	200108034	-	200010047	-	9803052
		-	200103020	-	9805080
Garanti	200109040	Indfrielseskurs	9610051	-	9806096
Gebyr	9710049	-	9809111	-	9902010
-	9901002	-	200002010	-	9904038
-	200102011	-	200004027	-	9909076
-	200102015	Indfrielsesmetode	9704015	-	9909078
-	200109040	Inkonvertibilitet	9809110	-	9911083
Gældsansvar	9702007	-	9811129	-	9911085
-	9702008	-	200103020	-	9911086
-	9708041			-	200003016
-	9807103	Kontantlån	9701004	-	200005029
-	9901001	-	9801018	-	200006037
-	9904030	-	9802041	-	200010047
-	200002012	-	9802043	-	200101002
-	200011053	-	9803049	-	200101008
-	200107031	-	9803054	-	200106029
Gældsovertagelse	9612060	-	9803059	-	200110042
-	9702007	-	9803067	Låneprovenu	9802046
-	9702008	-	9806094	-	9902010
-	9708041	-	9807106	-	9903025
-	9805084	Konverteringsovervågning	9807099	-	200001002
-	9807103	Kortrentelån	9808108	-	200102013
-	9904030	-	200004027	Lånetilbud	9706029
-	9904042	-	200101002	-	9809111
-	200002012	Kursanvendelse	9711057	-	9902008
-	200011053	Kursfastsættelse	9810123	-	9903024
-	200107031	-	9811132	-	200010048
		-	9902011	-	200011052
Henstand	9705023	-	9909078	Lånetilsagn	9609046
-	9904042	Kurssikring	9703012	-	9809112
-	200002012	-	9811130	-	9904045
-	200003021	-	9902008	Låneudbetaling	9704016
-	200004028	-	9912097	-	9705023
-	200004024	-	200001006	-	9706030
-	200007038	-	200004023	-	9711057
-	200011053	-	200006037	-	9811132
Honorar	9712063	-	200008040	-	9902011
		Kurstabsfradrag	9912098	-	9907070
Incasso	200010046	-	200010048	Låneudmåling	9605028
Inddrivelsesomkostninger	9911088	Kursovervågning	9903029	-	9810123
Indeksreguleret	200002010			-	200002008
Indfrielse	9605025	Løbetid	9803062	-	200109036
-	9703012	Låneafregning	9609048	Låntype	9802044
-	9705026	Låneaftale	9706031	-	9803049

-	9805081	-	9911091	-	9801005
-	9807102	Opsigelsesfrister	9605025	-	9801007
-	9903017	-	9809114	-	9801009
-	9903020	Overbelåning	9901001	-	9802039
-	9911087	Overtaget pant	9701004	-	9803050
-	9911091	-	9902014	-	9803053
-	200105027	-	9902016	-	9803057
				-	9804071
Mangler	200108034	Pantebrev	9704017	-	9804073
Misligholdelse	9907068	-	9804075	-	9804076
-	9912093	Passivitet	9704019	-	9806097
-	200104023	-	9704021	-	9807103
-	200106030	-	9705025	-	9809113
Modregning	9802046	-	9707035	-	9807117
Morarente	9609046	-	9707039	-	9810120
-	9612060	-	9709047	-	9810122
-	9712061	-	9710052	-	9811127
-	9805086	-	9712060	-	9902018
ML § 65	9706031	-	9712065	-	9903021
		-	9801002	-	9903022
Omkostninger	9607038	-	9801005	-	9903027
-	9902015	-	9801007	-	9904030
-	9903025	-	9803053	-	9904034
-	200002007	-	9806097	-	9904040
-	200010046	-	9904041	-	9904041
-	200101006	-	9905058	-	9904043
-	200102015	-	200101004	-	9905047
Omprioritering	9801011	-	200101005	-	9905048
-	9910082	Periodisering	9607038	-	9905056
Ophævelse	9706031	Personlig fordring	9603011	-	9905058
-	9803058	-	9610050	-	9907071
Opgørelse	9608045	-	9701005	-	9907072
-	9612060	-	9702008	-	9908074
-	9801009	-	9704018	-	9910080
-	9801011	-	9704019	-	9912094
-	9904041	-	9704021	-	9912096
-	9908074	-	9705025	-	9912101
-	9910080	-	9707033	-	9912102
-	200004034	-	9707034	-	200001004
-	200003021	-	9707035	-	200002013
-	200004024	-	9707039	-	200003021
-	200009043	-	9708040	-	200003022
-	200012065	-	9709047	-	200004024
-	200101004	-	9709048	-	200004028
-	200101005	-	9710050	-	200006033
-	200104023	-	9710052	-	200006034
Oplysninger	9701004	-	9710053	-	200007038
Opsigelse	9805056	-	9712060	-	200009043
-	9805085	-	9712064	-	200010049
-	9811126	-	9712065	-	200011052
-	9904042	-	9801001	-	200011053
-	9911088	-	9801002	-	200012065

-	200101003	-	9802044	-	200001006
-	200101004	-	9805089	-	200003016
-	200101005	Reservefondsindskud	9901002	-	200004023
-	200101007	Restancer	9608045	-	200006037
-	200103018	-	9802046	-	200010047
-	200103019	Retsforfølgning	9609046	-	200101002
-	200104025	Retspl. § 578	9910080	-	200101008
-	200107031	-	200001004	Rådgivningsansvar	9811129
Privat pantebrev	9610051	Rådgivning	9605025	-	200105027
Provenue	9609048	-	9703012		
-	9806096	-	9704015	Salg	9701004
		-	9707032	Salgspris	9706028
Refinansiering	9808108	-	9712066		
Refusion	9802030	-	9801010	Terminsydelse	9709042
-	9802044	-	9801018	-	9904038
-	9901002	-	9802023	-	9912100
Rektaklausul	9704017	-	9802024	-	200110042
Rente procent	9801010	-	9802028	Tidspunkt	9704016
-	9801018	-	9802033	Tilbagebetaling	9902014
-	9802023	-	9802034	Tilbagerykning	9804079
-	9802024	-	9802041	Tilbagesøgning	200102013
-	9802028	-	9802043	Tillægslån	9707032
-	9802033	-	9802044	Tilsidesættelse	9610050
-	9802041	-	9802045	Tilbagesøgning	200001002
-	9802043	-	9802047	-	200102013
-	9802045	-	9803049	Tinglysning	200005029
-	9802047	-	9803054	-	200102015
-	9803052	-	9803059	Tinglysningsaftale	9811128
-	9803054	-	9803060	-	200109040
-	9803059	-	9803063	Transport	9704017
-	9803060	-	9803067	-	9804075
-	9803063	-	9804072	-	9902015
-	9803067	-	9804074	Tredjemands pant	9902016
-	9804072	-	9804078	Tvangsauktion	9612060
-	9804078	-	9804079	-	9705025
-	9804079	-	9805081	Tvangsauktionsgrundlag	9711058
-	9805081	-	9805083	-	9903023
-	9805083	-	9805087	-	200010049
-	9805087	-	9806094	Tvangsauktionstruet	9804072
-	9806094	-	9806095		
-	9805095	-	9807100	Udbetaling	9803052
-	9807100	-	9807102	-	9909078
-	9807101	-	9807106	-	200003015
-	9807102	-	9811126	Udbetalingsinstruks	9706030
-	9807106	-	9811130	Udbetalingskurs	9903029
-	9903017	-	9903017	Underskud	200106029
-	9903020	-	9903020	Valg af lån(type)	9801010
-	9903026	-	9903026	-	9804074
-	9911087	-	9910082	Videresalg	9902016
-	9911091	-	9911085	Vilkår	9704016
-	200006037	-	9911087	-	9705023
-	200105027	-	9911091	-	9807099
Reservefondsandele	9802030	-	9912097	Værdiansættelse	200009045
		-	9912098	-	200109036
		-		Værditabsloven	9902014

8.3-2 sagsregister kendelser

9603011	Forlig Frivilligt salg Personlig fordring	9702008	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring	9706031	Låneaftale ML § 65 Ophævelse
9605025	Indfrielse Opsigelsesfrister Rådgivning	9703012	Indfrielse Kurssikring Rådgivning	9707032	Låneomlægning Rådgivning Tillægslån
9607038	Frivilligt salg Omkostninger Periodisering	9704015	Indfrielsesmetode Låneomlægning Rådgivning	9707033	Forældelse Personlig fordring
9608045	Afdragsordning Forlig Opgørelse Restancer	9704016	Låneudbetaling Tidspunkt Vilkår	9707034	Forældelse Personlig fordring
9609046	Lånetilsagn Morarente Retsforfølgning	9704017	Pantebrev Rektaklausul Transport	9707035	Passivitet Personlig fordring
9609048	Condictio indebiti Fejlagtigt erlagt Låneafregning Provenu	9704018	Forældelse Personlig fordring	9707039	Passivitet Personlig fordring
9610050	Personlig fordring Tilsidesættelse	9704019	Passivitet Personlig fordring	9708040	Forældelse Personlig fordring
9610051	Indfrielseskurs Låneomlægning Privat pantebrev	9704021	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9708041	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse
9612060	Gældsovertagelse Morarente Opgørelse Tvangsauktion	9705023	Henstand Låneudbetaling Vilkår	9709042	Betalingsfrist Termindsydelse
9701004	Kontantlån Oplysninger Overtaget pant Salg	9705024	Ekspeditionstid Låneomlægning	9709047	Forældelse Passivitet Personlig fordring
9701005	Frivilligt salg Personlig fordring	9705025	Passivitet Personlig fordring Tvangsauktion	9709048	Forældelse Personlig fordring
9701006	Afslag på lån	9705026	Beregning Beløb Indfrielse	9710049	Gebyr Indfrielse
9702007	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse	9706028	Frivilligt salg Salgspris	9710050	Forældelse Personlig fordring
		9706029	Ekspeditionstid Lånetilbud	9710052	Passivitet Personlig fordring
		9706030	Låneudbetaling Udbetalingsinstruks	9710053	Forældelse Personlig fordring
				9711057	Afkortet Løbetid Fastkursaftale Kursanvendelse Låneudbetaling

9711058	Tvangsauktionsgrundlag	9802021	Advokatomkostninger Ankenævnsbehandling	9803051	Advokatomkostninger
9712060	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9802023	Renteprocent Rådgivning	9803052	Låneomlægning Renteprocent Udbetaling
9712061	Morarente	9802024	Renteprocent Rådgivning	9803053	Passivitet Personlig fordring
9712063	Arkitektbistand Honorar	9802028	Renteprocent Rådgivning	9803054	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9712064	Forældelse Personlig fordring	9802030	Indfrielse Refusion Reservefondsandele	9803056	Differencerente Opsigelse
9712065	Passivitet Personlig fordring	9802033	Renteprocent Rådgivning	9803057	Akkord Forældelse Personlig fordring
9712066	Beregning Låneomlægning Rådgivning	9802034	Låneomlægning Rådgivning	9803058	Fastkursaftale Ophævelse
9801001	Forældelse Personlig fordring	9802039	Akkord Personlig fordring	9803059	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9801002	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9802041	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9803060	Renteprocent Rådgivning
9801004	Beregning Effektiv rente	9802043	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9803062	Beregning Løbetid
9801005	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9802044	Låntype Refusion Reservefondsandele Rådgivning	9803063	Renteprocent Rådgivning
9801007	Passivitet Personlig fordring	9802045	Renteprocent Rådgivning	9803067	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9801009	Forældelse Opgørelse Personlig fordring	9802046	Låneprovenu Modregning Restancer	9804071	Forældelse Personlig fordring
9801010	Renteprocent Rådgivning Valg af lån(type)	9802047	Renteprocent Rådgivning	9804072	Renteprocent Rådgivning Tvangsauktionstruet
9801011	Annulation Fastkursaftale Omprioritering	9803049	Kontantlån Låntype Rådgivning	9804073	Forældelse Personlig fordring
9801018	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9803050	Forældelse Personlig fordring	9804074	Rådgivning Valg af lån(type)
				9804075	Pantebrev Transport

9804076	Forældelse Personlig fordring	9807100	Renteprocent Rådgivning	9811127	Frivilligt salg Personlig fordring
9804078	Renteprocent Rådgivning	9807101	12-terminerslån Beregning Renteprocent	9811128	Afslag på lån Ekspeditionsfejl Tinglysningsaftale
9804079	Renteprocent Rådgivning Tilbageykning	9807102	Låntype Renteprocent Rådgivning	9811129	Inkonvertibilitet Rådgivningsansvar
9805080	Beregning Indfrielse Låneomlægning	9807103	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring	9811130	Kurssikring Rådgivningsansvar
9805081	Låntype Renteprocent Rådgivning	9807106	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9811132	Indfrielse Kursfastsættelse Låneudbetaling
9805083	Renteprocent Rådgivning	9808108	Kortrentelån Refinansiering	9812134	Belåning Ejerskifte Erstatning
9805084	Betingelser Gældsovertagelse	9808109	Ekspeditionstid Fastkursaftale	9812136	Advokatomkostninger
9805085	Frist Opsigelse	9809110	Inkonvertibilitet	9901001	Frigørelse Gældsansvar Overbelåning
9805086	Morarente	9809111	Beregning Indfrielseskurs Lånetilbud	9901002	Gebyr Indfrielse Refusion Reservefondsindskud
9805087	Renteprocent Rådgivning	9809112	Lånetilsagn	9902008	Ekspeditionsfejl Erstatning Kurssikring Lånetilbud
9805089	Beregning Reservefondsandele	9809113	Forældelse Personlig fordring	9902010	Beregning Låneomlægning Låneprovenu
9806094	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9809114	Beregning Opsigelsesfrist	9902011	Kursfastsættelse Låneudbetaling
9806095	Renteprocent Rådgivning	9807117	Forældelse Personlig fordring	9902014	Forurennet grund Overtaget pant Tilbagebetaling Værditabsloven
9806096	Anvendelse Beregning Låneomlægning Provenu	9810120	Forældelse Personlig fordring	9902015	Omkostninger Transport
9806097	Passivitet Personlig fordring	9810122	Forældelse Personlig fordring		
9807099	Fastkursaftale Konverterings- overvågning Vilkår	9810123	Kursfastsættelse Låneudbetaling		
		9811126	Fastkursaftale Opsigelse Rådgivning		

9902016	Ejerpantebrev Overtaget pant Tredjemandspant Videresalg	9904041	Opgørelse Passivitet Personlig fordring	9910082	Omprioritering Rådgivning
9903017	Låntype Renteprocent Rådgivning	9904042	Gældsovertagelse Opsigelse	9911083	Beregning Indfrielse Låneomlægning
9902018	Personlig fordring	9904043	Forældelse Personlig fordring	9911085	Ekspeditionstid Låneomlægning Rådgivning
9903020	Låntype Renteprocent Rådgivning	9904045	Lånetilsagn	9911086	Beregning Låneomlægning
9903021	Forældelse Personlig fordring	9905048	Akkord Personlig fordring	9911087	Låntype Renteprocent Rådgivning
9903022	Personlig fordring	9905056	Forældelse Personlig fordring	9911088	Inddrivelsesomkostninger Opsigelse
9903023	Tvangsauktionsgrundlag	9905058	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9911091	Låntype Opsigelse Renteprocent Rådgivning
9903024	Ekspeditionstid Lånetilbud	9907068	Fastkursaftale Misligholdelse	9912093	Fastkursaftale Misligholdelse
9903025	Beregning Låneprovenu Omkostninger	9907070	Ekspeditionstid Låneudbetaling	9912094	Forældelse Personlig fordring
9903026	Renteprocent Rådgivning	9907071	Forældelse Personlig fordring	9912096	Forældelse Personlig fordring
9903027	Forældelse Personlig fordring	9907072	Frivilligt salg Personlig fordring	9912097	Kurssikring Rådgivning
9903029	Kursovervågning Udbetalingskurs	9908074	Forældelse Opgørelse Personlig fordring	9912098	Kurstabsfradrag Rådgivning
9904030	Forældelse Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring	9909076	Beregning Låneomlægning	9912100	Dobbeltbetaling Terminsydelser
9904034	Forældelse Opgørelse Personlig fordring	9909078	Kursfastsættelse Låneomlægning Udbetaling	9912101	Forældelse Personlig fordring
9904038	Beregning Låneomlægning Terminsydelser	9910080	Forældelse Opgørelse Personlig fordring Retsplejeloven § 578	9912102	Forældelse Personlig fordring
9904040	Forældelse Personlig fordring			200001002	Låneprovenu Tilbagesøgning

200001003	Beregning Bidrag	200004026	Beregning Bidrag	200011052	Lånetilbud Personlig fordring
200001004	Forældelse Personlig fordring Retsplejeloven §578	200004027	Indfrielseskurs Kortrentelån	200011053	Frigørelse Frivilligt salg Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring
200001006	Kurssikring Rådgivning	200004028	Forældelse Personlig fordring	200012065	Forældelse Opgørelse Personlig fordring
200002007	Annulation Låneaftale Omkostninger	200005029	Låneomlægning Tinglysning	200101002	Kortrentelån Låneomlægning Rådgivning
200002008	Låneudmåling	200005031	Afregning Ekstraordinært afdrag	200101003	Personlig fordring
200002010	Indeksreguleret Indfrielseskurs	200006033	Forældelse Personlig fordring	200101004	Forældelse Opgørelse Passivitet Personlig fordring
200002012	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse	200006034	Forrentning Forældelse Personlig fordring	200101005	Forældelse Opgørelse Passivitet Personlig fordring
200002013	Personlig fordring Forældelse	200006037	Kurssikring Låneomlægning Renteprocent Rådgivning	200101006	Fastkursaftale Omkostninger
200003015	Ejerskifte Ekspeditionstid Udbetaling	200007038	Forældelse Personlig fordring	200101007	Forrentning Forældelse Personlig fordring
200003016	Låneomlægning Rådgivning	200008040	Ekspeditionstid Kurssikring	200101008	Låneomlægning Rådgivning
200003017	Ekspeditionsfejl Indfrielse	200009043	Opgørelse Personlig fordring	200102011	Gebyr Indfrielse
200003020	Bidrag	200009045	Værdiansættelse	200102013	Låneprovenu Tilbagesøgning
200003021	Forældelse Opgørelse Personlig fordring	200010046	Incasso Omkostninger	200102015	Gebyr Omkostninger Tinglysning
200003022	Forældelse Personlig fordring	200010047	Indfrielse Låneomlægning Rådgivning	200103018	Personlig fordring
200004023	Kurssikring Rådgivning	200010048	Kurstabsfradrag Lånetilbud	200103019	Forældelse Personlig fordring
200004024	Forældelse Opgørelse Personlig fordring	200010049	Forældelse Personlig fordring Tvangsauktions- grundlag		

200103020	Indfrielse Inkonvertibilitet
200104023	Fastkursaftale Misligholdelse Opgørelse
200104025	Personlig fordring
200105027	Låntype Renteprocent Rådgivningsansvar
200106029	Afregning Låneomlægning Underskud
200106030	Fastkursaftale Misligholdelse
200107031	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring
200108034	Ansvarsfraskrivelse Frivilligt salg Mangler
200109036	Afslag på lån Låneudmåling Værdiansættelse
200109040	Garanti Gebyr Tinglysningsaftale
200110042	Låneomlægning Terminsydelse