

REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING 1997

1 indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 1997 til 31. december 1997 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, resumeer af kendelser og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnssekretariatet har beskæftiget sig med. Derudover indeholder årsberetningen registre over afsagte kendelser og over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

2 formandens beretning

Der har også i 1997 været stor variation i klagetemaerne. Sagsantallet viste i 1995 (247) og 1996 (202) en faldende tendens i forhold til sagsantallene for 1993 (374) og 1994 (404), som var præget af de mange låneomlægninger som følge af det lave renteniveau i de pågældende år. Sagsantallet for 1997 viser en svag stigning til 212 sager. Dette tal er nok udtryk for et normalniveau.

Der er som i de tidligere år grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

- 1) Sager om transport til debitor af indfrieede realkreditpantebreve. Se herom i resumé nr. B9704017 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1996.
- 2) Sager om rådgiveransvar. Se herom i resumé nr. B9608042 og B9703012 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1995.
- 3) Sager om personlig fordring. Se resumé nr. B9705025 og B9707035 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1993.
- 4) Sager om gældsovertagelse. Se resumé nr. B9702007 og B9702008 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1992.

Som det fremgår af statistikkerne, afsluttes mange sager 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 ekspederes typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse.

Klagerne har i 36 pct. af de i 1997 afsluttede nævnssager fået medhold. Samtlige afgørelser er blevet fulgt af det indklagede realkreditinstitut. I de foregående år har det indklagede realkreditinstitut kun i fire tilfælde afvist at følge en kendelse, der gav klageren medhold. Der henvises til afsnit 8.1. Det er yderst sjældent forekommende, 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.

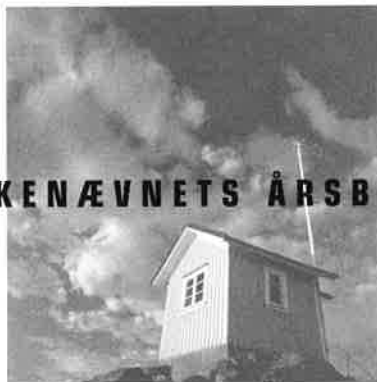
I forbindelse med afgivelsen af beretningen om Nævnets 6. arbejdsår vil jeg benytte lejligheden til at takke nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 30. oktober 1998



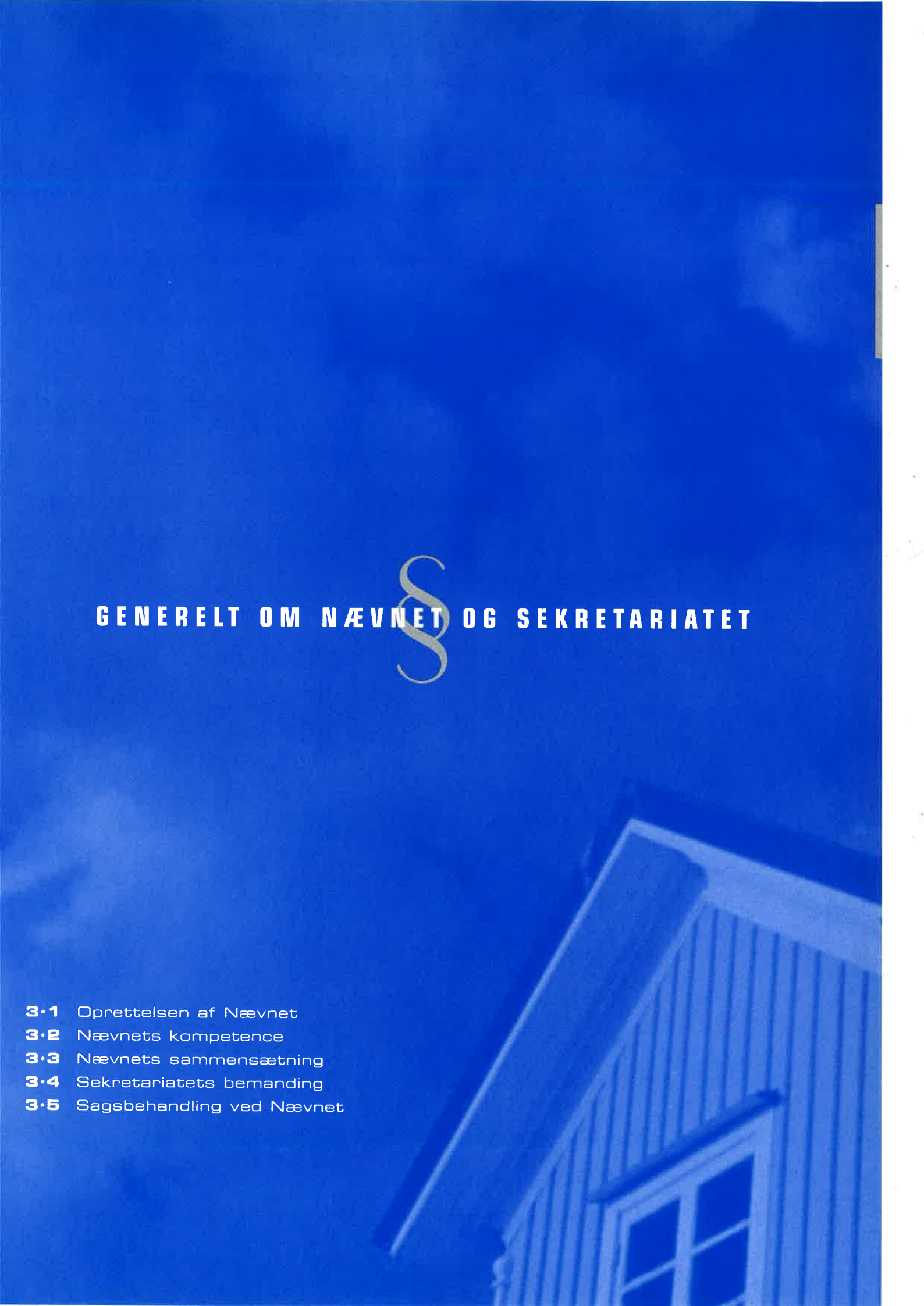
Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

REALKREDITANKENÆVNETS ÅRSBERETNING 1997



indholdsfortegnelse

1	Indledning	1
2	Formandens beretning	1
3.	Generelt om Nævnet og Sekretariatet	5
3.1	Generelt om Nævnet	6
3.2	Nævnets kompetence	6
3.3	Nævnets sammensætning	7
3.4	Sekretariatets bemanning	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.	Valg af låntype og renteprocent	15
5.1	Indledning	16
5.2	Låntyper	16
5.2.1	Obligationslån	17
5.2.2	Kontantlån	17
5.2.2.1	Overførsel af kurstabsfradrag	18
5.2.2.2	Beskatning ved indfrielse af kontantlån	18
5.2.3	Kortrenteprodukter	19
5.2.3.1	Rentetilpasningslån	20
5.2.3.2	Tilpasningslån og FlexLån	20
5.2.4	Indekslån	20
5.3	Indfrielse	21
5.3.1	Obligationsindfrielse	21
5.3.2	Kontantindfrielse - pari varsel	22
5.3.3	Kontantindfrielse - pari straks	22
5.4	Sammenligning af obligationslån og kontantlån	24
5.5	Parametre ved valg af låntype og renteprocent	25
5.6	Terminologier/definitioner	27
6.	Resuméer af kendelser	31
7.	Andre aktiviteter	77
7.1.	Abonnementsordning vedrørende kendelser	78
7.2.	Foredragsvirksomhed	78
8.	Registre m.v.	79
8.1.	Oplysninger om anførte kendelser	80
8.2.	Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	81
8.3.	Registre over afsagte kendelser	82
8.3.1.	Emneregister kendelser	83
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 generelt om 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 2000.

3.2 nævnets kompetence

Realkreditankenævnet behandler klager over danske realkreditinstitutter og deres danske datterselskaber.

Klagen kan vedrøre ethvert retsspørgsmål i forholdet mellem kunden og instituttet. Også spørgsmål, der opstår i kontraheringsfasen ("forhandlingsfasen"), herunder i forbindelse med afgivelse af tilbud, nægtelse af lån m.v., anses for omfattet af Nævnets kompetence - uanset om et egentligt kunde-forhold 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 etiske spørgsmål falder derfor uden for Nævnets kompetence.

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 kunde-forhold. 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 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.

Nævnsekretariatet 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 1997 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Rådsmedlem Bent Olufsen, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg

Professor Peter Møgelvang-Hansen (til 22. oktober 1997)

Jurist Louise Holck, Forbrugerrådet (til den 30. juni 1997)

Økonom Ole Just, Forbrugerrådet

Afdelingschef Peter Nedergaard, Forbrugerrådet

Jurist Mette Reissmann, Forbrugerrådet

Konsulent Leif Nielsen

Økonom Lise Fink, Forbrugerrådet (til den 4. februar 1997)

Rådsmedlem Lisbeth Baastrup, Funktionærernes- og

Tjenestemændenes Fællesråd (fra 14. maj 1997)

Udpeget af Realkreditrådet:

Direktør Keld Christiansen, Nykredit A/S

Direktør Flemming Borreskov, Realkredit Danmark A/S

Direktør Torben Gjede, Realkreditrådet

Direktør Leif Mogensén, Danske Kredit A/S

Områdechef Kim Steen Nielsen, BRFkredit

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, deltagende således ikke i behandlingen af sager, der vedrører det institut, som de er ansat i.

3-4 sekretariatets bemanning

Sekretariatet har i 1997 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen

Ekspeditionssekretær, cand. merc. Martin Jarløv

Fuldmægtig Vivian Jespersen

3-5 sagsbehandling ved nævnet

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

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

Så længe en sag verserer for Ankenævnet, kan klagesagens parter ikke anlægge sag ved en domstol eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen vedrører, jf. 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 1997 tilsluttet Ankenævnet:

BRFkredit A/S
Danske Kredit Realkreditaktieselskab
Nykredit A/S
Realkredit Danmark A/S
TOTALKREDIT Realkreditfond
Unikredit Realkreditaktieselskab

Dansk Landbrugs Realkreditfond er omfattet af en særlig lov og er ikke et realkreditinstitut efter realkreditloven. Dansk Landbrugs Realkreditfond var frem til 31. december 1997 ikke umiddelbart omfattet af Realkreditankenævnets kompetence. Dansk Landbrugs Realkreditfond har imidlertid i konkrete sager godkendt, at sagen ad hoc blev behandlet af Realkreditankenævnet på samme måde som sager mod tilsluttede realkreditinstitutter.



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, foretaget betaling af 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 1997 modtaget 212 sager - fordelt på 67 nævnssager og 145 sekretariatssager. I forhold til 1996 er der tale om en stigning på ca. 5 pct. Denne stigning er forholdsmæssigt større på nævnssager end på sekretariatssager, jf. tabel 1. Fra 1996 er der overført 25 nævnssager.

Tabel 1.
Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	1997	1996	1995	1994	1993	1992
<i>Nævnssager</i>						
- nye	67	60	78	133	114	81
- overført fra året før	25	25	43	49	12	-
<i>Sekretariatssager</i>	145	142	169	271	260	178
I alt	237	227	290	453	386	259

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4-1 sager behandlet af nævnet

Af de 92 nævnssager er 33 færdigbehandlet af Nævnet, mens 45 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 14 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 92 nævnssager, der har foreligget til behandling i 1997. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 1995 og 1996.

Tabel 2.
Behandling af nævnssager

	1997		1996		1995	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	25	27	25	29	43	36
Registreret i året	67	73	60	71	78	64
I alt	92	100	85	100	121	100
Afsluttet ved kendelse:	33	36	46	54	69	57
<i>Klager medhold</i>	12	36	9	20	15	22
<i>Instituttet medhold</i>	15	46	26	56	45	65
<i>Nævnsforlig indgået</i>	0	0	1	2	2	3
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	6	18	10	22	7	10
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnsbehandling:	14	15	14	17	27	22
<i>Sekretariatsforlig</i>	7	50	4	29	12	44
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	5	36	7	50	4	15
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	0	0	1	7	3	11
<i>Klagen frafaldet</i>	2	14	2	14	8	30
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	45	49	25	29	25	21
I alt	92	100	85	100	121	100

Som det fremgår af tabel 2 har klageren i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 36 pct. af sagerne, hvilket er noget over niveauet i 1996. Institutterne har i de seneste tre år fået medhold i mellem 46 pct. og 65 pct. af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 36 pct. af sagerne mod 50 pct. året før. Der blev i 1997 indgået sekretariatsforlig i 50 pct. af sagerne mod 29 pct. i 1996.

I 1997 afviste Nævnet 6 klager, svarende til 18 pct. af de nævnsbehandlede sager, hvilket er lidt lavere end niveauet det foregående år. Sekretariatet afviste i 1997 ingen sager, mens dette i 1996 skete for en enkelt sags vedkommende.

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 bevisførsel, 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 1996	5	10	0	0	8	2	25
Registreret i 1997	25	6	2	2	30	2	67
Afsluttet ved kendelse:							
<i>Klager medhold</i>	5	1	0	0	6	0	12
<i>Instituttet medhold</i>	5	3	0	1	3	3	15
<i>Nævnsforlig indgået</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	4	2	0	0	0	0	6
Afsluttet af Sekretariatet:							
<i>Sekretariatsforlig</i>	3	2	0	0	2	0	7
<i>Institut opfylder</i>	2	2	0	0	1	0	5
<i>Sekretariatsafvisning</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Klagen frafaldet</i>	0	1	0	0	1	0	2
Afventer færdigbehandling:	11	5	2	1	25	1	45

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 - sammen med indfrielse - præget de sager, som er afsluttet af Sekretariatet uden nævnsbehandling.

4.2 sager behandlet af sekretariatet

Tabel 4.

Afsluttede sekretariatssager

Resultat	1997		1996		1995	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	140	97	135	95	163	96
Forlig/ordning etableret	1	1	3	2	5	3
Henvist videre	4	2	4	3	1	1
I alt	145	100	142	100	169	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 145 sager i 1997 mod 142 sager i 1996. Af de 145 sekretariatssager i 1997 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 1 sag, mens 4 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 1997 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 75 pct. af de behandlede sager.

Advokater og erhvervskunder tegner sig for ca. 25 pct., hvilket er en stigning i forhold til 1996.

Sekretariatssagernes fordeling på klage temaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5.

Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	1997		1996		1995	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	45	31	57	40	74	44
Indfrielse	19	13	37	26	34	20
Gældsovertagelse	1	1	11	8	7	4
Takster	12	8	5	4	10	6
Retsforfølgning	59	41	23	16	26	15
Låneadministration m.m.	9	6	9	6	18	11
I alt	145	100	142	100	169	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån og retsforfølgning. Der har i 1997 tillige været en del sager vedrørende indfrielse, hvilket skyldes, at der også i 1997 blev foretaget relativt mange låneomlægninger.



§ VALG AF LÅNTYPE OG RENTEPROCENT

5.1	Indledning
5.2	Låntyper
5.2.1	Obligationslån
5.2.2	Kontantlån
5.2.2.1	Overførsel af kurstabsfrædrag
5.2.2.2	Beskatning ved indfrielse af kontantlån
5.2.3	Kortrenteprodukter
5.2.3.1	Rentetilpasningslån
5.2.3.2	Tilpasningslån og FlexLån
5.2.4	Indekslån
5.3	Indfrielse
5.3.1	Obligationsindfrielse
5.3.2	Kontantindfrielse - pari varsel
5.3.3	Kontantindfrielse - pari straks
5.4	Sammenligning af obligationslån og kontantlån
5.5	Parametre ved valg af låntype og renteprocent
5.6	Terminologi/definitioner

Renteudviklingen i 1990'erne har ført til en række låneomlægninger. Da renten i 1993 faldt til et markant lavt niveau, skete der i første omgang nedkonvertering af højtforrentede lån til lavtforrentede lån. 1994 førte rentestigninger med sig, hvilket førte til flere konverteringer af lavtforrentede lån til højtforrentede lån. Der er generelt kommet en større bevidsthed hos låntagerne vedrørende mulighederne i en aktiv konverteringspleje. Det har samtidig ført til en løbende debat om, hvilke låntyper og bagvedliggende obligationsrenteprocenter der bør vælges. Formålet med den følgende fremstilling er i første række at give nogle grundlæggende oplysninger om produkternes sammensætning og betydningen af en udvikling i renten enten i opad- eller nedadgående retning, som er nødvendige forudsætninger for at forstå debatten. Fremstillingen, der er udarbejdet af Nævnssekretariatet, indeholder - ud over faktiske oplysninger og begrebsbestemmelser - nogle sammenfatninger og synspunkter, der ikke nødvendigvis deles af samtlige Nævnets medlemmer.

5.1 indledning

- I afsnit 5.2. redegøres for karakteristika for de vigtigste af de låntyper, der udbydes på realkreditmarkedet.
- I afsnit 5.3. gennemgås de mest almindelige indfrielsesvilkår.
- Afsnit 5.4. indeholder en sammenligning af obligationslån og kontantlån.
- I afsnit 5.5. behandles en række motiver til låneomlægning og mulige virkninger af henholdsvis uændret, faldende og stigende rente.
- Endelig indeholder afsnit 5.6. en gennemgang af en række af de termer, man støder på i forbindelse med realkreditbelåning.

5.2 låntyper

I det følgende beskrives nærmere obligationslån og kontantlån, herunder de særlige variationer af kontantlån, der med en samlebetegnelse kaldes kortrenteprodukter og indekslån.

Alle realkreditlån - såvel obligationslån som kontantlån - ydes ved, at der udstedes obligationer. Det er disse obligationer, der skal tilbagebetales og forrentes. Og det er obligationsbeløbet, der skal betales ved en eventuel ekstraordinær indfrielse.

Som sikkerhed for lånene skal der udstedes pantebreve med pant i fast ejendom. Der skal være balance mellem på den ene side værdien af pantebrevene og på den anden side obligationerne.

Balancen sikres dels gennem fordelingen af ydelserne på realkreditlånene. Ydelserne består af rente, afdrag og bidrag på lånene. Afdragsdelen af ydelserne går ubeskåret videre fra realkreditinstituttet til obligationsejerne gennem udtrækning af obligationer, mens rentedelen betales direkte videre til obligationsejerne.

Balancen sikres endvidere ved, at der ved indfrielse skal tages det antal obligationer ud af cirkulation, der svarer til det indfrieede låns obligationsrestgæld.

5.2.1 obligationslån

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

Værdiansættelse og låneudmåling ved realkreditbelåning foregår på kontantbasis. Værdiansættes en ejerbolig eksempelvis til 900.000 kr., og skal der ydes lån på 80 pct. af værdien, vil det udmålte lån på 720.000 kr. udtrykke et kontantbeløb. Størrelsen af obligationslånet udregnes på følgende måde:

$$\frac{720.000 \times 100}{\text{den aktuelle kurs på tilbudstidspunktet}}$$

Er tilbudstidskursen eksempelvis 95,50 bliver obligationslånet på $\frac{720.000 \times 100}{95,50} = 753.927$, som afrundes til 754.000 kr.

Ydelsen på obligationslån (rente og afdrag) beregnes typisk som en fast procentsats af lånets hovedstol (annuitetsvilkår). Ydelsesprocenten (rente og afdrag) kan aldrig ændre sig. Ud over rente og afdrag skal der betales bidrag, som beregnes med en procentsats af enten hovedstolen eller restgælden. Bidragets størrelse kan ændres.

For obligationslån kan antallet af obligationer og den pålydende rente på obligationerne aflæses direkte på pantebrevet, og beregningen af terminsydelserne kan ske direkte på grundlag af disse oplysninger. Derimod er det usikkert, til hvilken kurs obligationerne ved udbetalingen af lånet kan sælges, og dermed hvor stort et låneprovenu, der kan opnås.

5.2.2 kontantlån

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

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

Det antal obligationer, der sælges, udgør kontantlånets obligationshovedstol (obligationsrestgæld) og er det grundlag, hvorpå ydelsen på kontantlånet beregnes. Medmindre der er indgået en fastkursaftale eller en kurskontrakt, kan renten og ydelsen for kontantlån derfor først fastlægges, når lånet er udbetalt, og der er solgt det antal obligationer, der skal til for at tilvejebringe kontantlånets hovedstol.

Ydelsen på kontantlån beregnes typisk som en fast procentsats af lånets hovedstol (annuitetsvilkår). Denne procentsats kan efter den endelige fastlæggelse af ydelsen ved lånets udbetaling alene ændre sig, hvis der sker bidragsforhøjelser.

Det er forrentningen og tilbagebetalingen af obligationshovedstolen, der er bestemmende for tilbagebetalingsforløbet på kontantlånet. For kontantlån skal den procentuelle ydelse nemlig beregnes til en størrelse, der giver dækning for betalinger på de

obligationer, der sælges for at tilvejebringe kontantlånets hovedstol - det vil sige dels til forrentning af de udstedte obligationer dels til afdrag på (udtrækninger af) disse. Det er således antallet af de solgte obligationer og renten på disse, der er afgørende for størrelsen af den procentsats, som ydelsen, herunder renten, på kontantlånet skal beregnes med. Idet afdragene på kontantlånet alene dækker kursværdien af de solgte obligationer, må kurstabet, det vil sige forskellen mellem kontanthovedstolen og obligationshovedstolen, tilbagebetales gennem en forhøjet rente på kontantlånet. Populært sagt bliver kurstabet herved fradragsberettiget, idet det opkræves som en del af renten. Se herom figur 2 i afsnit 5.4. om sammenligning af obligationslån og kontantlån.

Der oprettes ved udbetalingen af kontantlånet en kurstabskonto, som nedbringes i takt med lånets tilbagebetaling. På kontoen bogføres den del af kontantlånsrenten, der skal gå til afdrag på obligationerne (svarende til kurstabet).

5.2.2.1 overførsel af kurstabsfradrag

For at gøre det rentabelt at omlægge et ældre kontantlån blev det i juni 1993 gjort muligt at overføre kurstabskontoen til et nyt lån som ekstra fradrag, såfremt en række nærmere betingelser opfyldtes. De vigtigste betingelser var, at det indfrie kontantlån skulle være optaget før 19. maj 1993, at det nye lån fuldt ud skulle kunne dække indfrielsesbeløbet for det gamle kontantlån, at det nye lån skulle have en løbetid, der mindst svarede til restløbetiden på det indfrie kontantlån, at der tidsmæssigt skulle være sammenhæng imellem indfrielsen og den nye låneoptagelse, og at låneomlægningen foretages inden udgangen af 1995. Ved omlægning/indfrielse inden 1. januar 1996 af det lån, hvortil et kurstabsfradrag var overført, bortfaldt kurstabsfradraget. Omlægning/indfrielse efter 1. januar 1996 af det lån, hvortil et kurstabsfradrag er overført, kan ske med bevarelse af kurstabsfradraget, hvis nærmere regler opfyldes, herunder navnlig at det nye lån kan dække indfrielsesbeløbet for det lån, der omlægges, og at det nye lån ydes med mindst samme restløbetid, som det lån, der indfries.

Den konto for rentefradrag, der overføres fra det gamle til det nye lån, benævnes blandt andet kurstabsfradragskonto og amortisationskonto.

5.2.2.2 beskatning ved indfrielse af kontantlån

For kontantlån gælder der ved indfrielse nogle særlige beskatningsregler, idet kursgevinster ved indfrielse af kontantlån i visse tilfælde beskattes. De beskatningsregler, der gælder for skattepligtige, der beskattes efter reglerne for selskaber og fonde, vil ikke blive gennemgået. I det følgende gennemgås alene de beskatningsregler, som gælder ved privates indfrielse af kontantlån.

Der opstår en kursgevinst, når indfrielsesbeløbet er lavere end kontantrestgælden på indfrielsestidspunktet. Skattepligten er afhængig af, hvornår lånet er udbetalt og/eller gældsovertaget.

Kursgevinster på kontantlån, der er ydet i henhold til den realkreditlovgivning, som var gældende til og med den 21. december 1989 beskattes ikke ved indfrielse.

Kursgevinster på kontantlån, der er optaget i perioden 22. december 1989 til 31. januar 1995, og som gældsovertages efter den 1. januar 1996, beskattes - jf. dog de nedenfor anførte undtagelser - ved indfrielse efter den 1. januar 1996. Det samme gælder kursgevinster på kontantlån, der er udbetalt den 1. januar 1996 eller senere.

Undtagelser fra beskatning af kursgevinster.

Kursgevinster ved indfrielse af kontantlån beskattes uanset det ovenfor anførte ikke i følgende tilfælde:

1. Hvis kontantlånet indfries eller opsiges til indfrielse højst 6 måneder før og senest 6 måneder efter:
 - Indgåelse af endelig og bindende aftale om en overdragelse af ejendommen i fri handel.
 - Overtagelse af ejendommen som led i separation eller skilsmisse.
 - Udlæg eller udlevering af afdødes faste ejendom til en efterlevende ægtefælle overtagelse i forbindelse med skifte, herunder til hensiddende i uskiftet bo.

Undtagelsesreglerne gælder ikke i øvrigt ved ejerskifte mellem ægtefæller eller handel mellem nærtstående parter, for eksempel handel imellem et selskab og personer i ejerkredsen.

2. Hvis kontantlånet indfries efter krav fra realkreditinstituttet (det vil sige, at lånet er krævet indfriet som følge af misligholdelse eller andre forfaldsgrunde).
3. Kursgevinster på kontantlån baseret på indeksobligationer.

Opgørelse af kursgevinster.

Kursgevinster på lån, der allerede ved udbetalingen er skattepligtige, opgøres som forskellen mellem kontantrestgælden på indfrielsestidspunktet og indfrielsesbeløbet.

Kursgevinster for lån, der først ved gældsovertagelse bliver omfattet af skattepligten, opgøres som forskellen mellem en beregnet kursværdi af kontantrestgælden på indfrielsestidspunktet og indfrielsesbeløbet. Kursværdien af kontantrestgælden på indfrielsestidspunktet beregnes på basis af den kurs, der afspejler forholdet mellem kontantrestgælden og obligationsrestgældens kursværdi på gældsovertagelsestidspunktet.

Kursgevinster indgår i kapitalindkomsten i det år, de realiseres, det vil sige det år, hvor indfrielsen finder sted.

5.2.3 kortrenteprodukter

Et fælles træk for kortrenteprodukterne er, at der er tale om langt løbende lån (typisk 20-30 årige lån) baseret på kort løbende inkonverterbare obligationer (typisk 1-10 årige obligationer). Med faste mellemrum (svarende til løbetiden på de længst løbende af de obligationer, der er udstedt for lånet) refinansieres lånet ved salg af nye kort løbende obligationer. Refinansieringssalg sker til de kurser, der kan opnås på refinansieringstidspunktet, og da der er tale om kontantlån, sker der derved en ny fastsættelse af kontantlånsrenten, eller sagt med andre ord en rentetilpasning. Refinansieringerne gentages ind til restløbetiden på lånet svarer til løbetiden på den længst løbende af de bagvedliggende obligationer.

5.2.3.1 rentetilpasningslån

Rentetilpasningslån er en variant af kontantlån.

Rentetilpasningslån er ydet på grundlag af inkonverterbare obligationer med en løbetid på 1-5 år. Hvert 5. år - på refinansieringstidspunktet - sælges en ny kombination af 1-5 årige obligationer. Salget sker igennem en 6 måneders periode forud for rentetilpasningstidspunktet. Den nye ydelse fastlægges på grundlag af et gennemsnit af obligationskurserne i denne 6 måneders periode.

Da obligationerne er inkonverterbare, kan hel eller delvis indfrielse kun ske ved indlevering af obligationer. Det gælder dog ikke i forbindelse med en refinansiering - det vil sige hvert 5. år - idet det på det tidspunkt endvidere er muligt at opsiges og indfri lånet kontant ved at indbetale obligationsrestgælden (der på dette tidspunkt er lig med kontantlånsrestgælden) til pari. Opsigelsen af lånet skal ske med et varsel på 1-3 måneder.

Realkreditinstitutterne ophørte med at yde rentetilpasningslån med udgangen af 1987 men kan fortsat foretage refinansiering.

5.2.3.2 tilpasningslån og flexlån

Tilpasningslån og FlexLån er ligeledes nogle varianter af kontantlån, som nogle af realkreditinstitutterne tilbyder.

Både tilpasningslån og FlexLån kan tilbydes med refinansiering - og dermed tilpasning af renten - med forskellige intervaller, der varierer fra hvert år til hvert 10. år. For FlexLån angives rentefinansieringsintervallet gennem betegnelsen "F", for eksempel står "F1" for refinansiering en gang om året, mens "F10" står for refinansiering hvert 10. år.

Det er endvidere muligt for FlexLån at vælge en type, hvor kun en andel af lånet refinansieres. Refinansieringen af den aktuelle andel af lånet sker hvert år. Den andel af lånet, der refinansieres angives gennem betegnelsen "P", for eksempel betyder "P20", at 20 pct. af lånet refinansieres hvert år.

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

Da Tilpasningslån og FlexLån er baseret på inkonverterbare obligationer, kan hel eller delvis indfrielse kun ske ved indlevering af obligationer. Obligationsindfrielse kan dog ikke ske den sidste måned før en refinansiering. Til gengæld kan lånet på dette tidspunkt kontantindfries. Lånet skal i givet fald opsiges med 1 måneds varsel og indfries kontant ved at indbetale obligationsrestgælden til pari. Hvis lånet ikke er ydet med 100 pct. refinansiering, er det kun refinansieringsbeløbet, der kan kontantindfries på den anførte måde.

5.2.4 indeksslån

Indeksslån er et kontantlån, hvor både kontantrestgæld, obligationsrestgæld og ydelse bliver reguleret i takt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker to gange årligt.

Obligationerne er inkonverterbare, og lånet kan derfor kun indfries ved indlevering af obligationer. De obligationer, der skal anvendes, skal være af samme type og årgang, som de, der ligger til grund for lånet, hvilket indebærer, at der ved beregning af kontantbeløb ikke alene skal tages hensyn til den kurs, hvortil de kan erhverves, men også den indeksskrivning, der er sket.

5.3 indfrielse

Alle realkreditlån ydes som nævnt ved, at der udstedes obligationer. Realkreditsystemet er - og skal være - opbygget på en sådan måde, at der altid er balance mellem på den ene side værdien af pantebrevene og på den anden side obligationerne.

Når et realkreditlån indfries, skal der derfor for at bevare balancen altid tages det antal obligationer ud af cirkulation, som svarer til det indfrieede låns obligationsrestgæld. Dette kan ske på forskellige måder, der i et vist omfang afhænger af, om obligationerne bag lånene er konverterbare eller inkonverterbare. Inkonverterbare obligationer kan alene indfries ved obligationsindfrielse, se afsnit 5.3.1., mens konverterbare obligationer kan indfries ved såvel obligations- som kontantindfrielse med eller uden varsel (pari varsel eller pari straks). Se herom nedenfor, hvor de indfrielsesvilkår og -metoder, der generelt gælder for obligationslån og kontantlån, som er ydet på grundlag af henholdsvis konverterbare og inkonverterbare obligationer, er gennemgået. For visse særlige låntyper kan indfrielsesvilkårene være anderledes. Der henvises i den forbindelse til beskrivelsen af henholdsvis kortrenteprodukter i afsnit 5.2. og indeksslån i afsnit 5.3.

5.3.1 obligationsindfrielse

Uanset om obligationerne er konverterbare eller inkonverterbare kan indfrielse af lånene generelt altid ske ved indlevering af det fornødne antal obligationer af samme årgang og med samme pålydende rente, som de obligationer, der blev udstedt ved låneoptagelsen.

For lån, der er baseret på inkonverterbare obligationer, kan der alene ske obligationsindfrielse. De inkonverterbare obligationer er uopsigelige fra realkreditinstituttets side, og inddragelse af obligationerne - ud over udtrækninger som følge af ordinære afdrag på lånene - kan alene ske ved opkøb til den markedspris, der kan opnås. Der er således ikke mulighed for opsigelse og indløsning af obligationerne til kurs 100. Lån baseret på inkonverterbare obligationer indfries ved, at obligationerne opkøbes hos obligationsejeren til den kurs, som forlanges. I nogle tilfælde kan det være vanskeligt at skaffe inkonverterbare obligationer, for eksempel fordi der ikke er så mange i omløb, eller fordi obligationerne alle ejes af nogle få personer eller institutioner. En stor efterspørgsel kan presse kurserne højere op, end sammenhængen mellem det generelle renteniveau og obligationsvilkårene betinger. Der tales i så tilfælde om en "indlåsningsseffekt". Der blev i sommeren 1995 vedtaget en lov, der giver mulighed for at imødegå en sådan indlåsningsseffekt gennem Hypotekbankens overtagelse af lånene. Det er kun "indlåsningsseffekten", som derved undgås. Den del af kursen, som er over 100, fordi obligationen har en høj rente i forhold til markedsrenten, skal i alle tilfælde betales, ligesom der - i form af et kurstillæg til indfrielseskursen - skal betales for Hypotekbankens risiko og administration.

Ved indhentning af indfrielsestilbud fra realkreditinstitutterne vil det fremgå, hvor stort et obligationsbeløb der skal indleveres, og hvor meget der skal betales kontant. Da obligationerne alene kan købes i nogle faste stykstørrelser, udgøres en del af kontantbeløbet af "overskydende restgæld". Derudover består kontantbeløbet blandt andet af periodiske ydelser, såsom rente og bidrag frem til indfrielsesdagen.

I visse tilfælde tilbyder realkreditinstitutterne at opkøbe obligationerne til indfrielsen. Det sker normalt, hvis der er tale om konverterbare obligationer, og obligationsrestgælden er under 300.000 kr. - 750.000 kr. (beløbsstørrelsen varierer fra institut til institut), medmindre instituttet skønner, at der konkret er problemer med at tilvejebringe de pågældende obligationer. Tilbudet om opkøb af obligationerne er formuleret som et "kontantindfrielsestilbud" på grundlag af officielle dagskurser med et kurstillæg, der skal dække realkreditinstituttets serviceydelse.

Kontantindfrielsestilbud på grundlag af dagskurser er normalt gældende i 8 bankdage, medmindre låntager konkret har ønsket en kortere gyldighedsperiode. Da tilbudet kan udnyttes frem til den sidste dag i gyldighedsperioden, er periodiske ydelser beregnet frem til dette tidspunkt.

Det ovenfor omtalte "kontantindfrielsestilbud" er en variation af obligationsindfrielse, hvor det blot er realkreditinstituttet, der varetager opkøbet af obligationerne.

5.3.2 kontantindfrielse - pari varsel

Lån baseret på konverterbare obligationer kan som nævnt ovenfor indfries ved opkøb og indlevering af obligationer til realkreditinstituttet.

Lån, der er baseret på konverterbare obligationer, kan herudover indfries kontant til kurs 100, hvis lånet og de tilhørende obligationer opsiges med et varsel til en kreditortermin. For lån baseret på obligationer med 4 årlige kreditortermener er varslet 2 måneder til en kreditortermin, og for lån baseret på obligationer med 2 årlige kreditortermener er varslet 5 måneder til en kreditortermin.

Hvis obligationerne har 4 årlige kreditortermener, som falder den 1. januar, den 1. april, den 1. juli og den 1. oktober, er sidste frist for opsigelse eksempelvis til 1. januar derfor 31. oktober. Er der kun 2 årlige kreditortermener den 1. januar og den 1. juli er sidste frist for opsigelse til 1. juli den 31. januar.

Opsigelse til indfrielse med varsel indebærer, at lånet løber videre frem til den termin, hvori det er op sagt.

Opsiges lånet af debitor, opsiges realkreditinstituttet over for obligationsejerne obligationerne og indløser disse til kurs 100 - det vil sige med et kontant beløb, der svarer til lånets restgæld - for kontantlån obligationsrestgælden.

5.3.3 kontantindfrielse - pari straks

Lån, der kan opsiges til pari med varsel, kan alternativt indfries kontant til pari straks uden varsel, hvis der samtidig af låntager betales differencerente fra indfrielsesdagen, og indtil indfrielsen kunne være gennemført ved opsigelse med varsel.

Differencerenten skal udligne forskellen mellem obligationsrenten og den rente, som realkreditinstituttet kan godskrive låntageren som følge af, at indfrielsesbeløbet indbetales med det samme og ikke først til den termin, hvori obligationerne udtrækkes.

Beregningen og principperne heri kan belyses med følgende eksempel:

Lånet, som har en restgæld på 660.000 kr., og som er baseret på 8 pct. obligationer

med 4 årlige kreditorterminer, opsiges den 31. januar 1999 til indfrielse pr. 1. april 1999. Lånet pari straksindfries samme dag.

For perioden fra forrige termin (1. januar 1999) og frem til indfrielsesdagen (det vil sige 30 dage) betales sædvanlig terminsydelse, beregnet forholdsmæssigt for den forløbne periode.

I perioden 1. februar - 31. marts 1999 (60 dage) løber obligationerne videre, hvorfor obligationsejerne har krav på obligationsrente for denne periode. Denne rente hæfter låntageren for, og da der ikke opkræves sædvanlig terminsydelse for perioden, idet lånet er indfriet, må indbetalingen af obligationsrenten ske samtidig med pari straksindfrielsen.

Indfrielsesbeløbet på 660.000 kr. og renterne skal imidlertid først betales til obligationsejerne den 1. april 1999. Indfrielsesbeløbet kan derfor midlertidigt anbringes, så det giver en renteindtægt. Denne renteindtægt kanaliserer realkreditinstituttet tilbage til låntageren ved at yde denne en rentegodtgørelse. Satsen for rentegodtgørelsen fastsættes af realkreditinstituttet.

Det er således reelt alene forskellen mellem obligationsrenten og "godtgørelsesrenten", der af låntageren betales for pari straksindfrielsen. Det er denne forskelsrente, der benævnes differencerente eller opsigelsesrente.

Hvis det lægges til grund, at rentegodtgørelsen i eksemplet er på 2,75 pct. p.a. af indfrielsesbeløbet for perioden 1. februar - 31. marts 1999, bliver differencerenten følgende:

Obligationsrente:	$\frac{660.000 \times 8,00 \times 60}{100 \times 360}$	=	8.800 kr.
Godtgørelsesrente:	$\frac{660.000 \times 2,75 \times 60}{100 \times 360}$	=	<u>3.025 kr.</u>
Differencerente:		=	<u>5.775 kr.</u>

Differencerenten kan også udtrykkes som 5,25 pct. (8,00 pct. - 2,75 pct.) i 60 dage (perioden 1. februar - 31. marts 1999).

Hvis lånet er opsagt rettidigt (i eksemplet senest den 31. januar 1999), kan pari straksindfrielsen ske på et hvilket som helst tidspunkt frem til 1. april 1999. Jo nærmere 1. april man kommer, jo længere bliver den periode, hvori man betaler normal terminsydelse, og jo mindre bliver den periode, for hvilken man skal betale differencerente.

Hvis opsigelsen først sker for eksempel den 2. februar 1999, kan indfrielsen tidligst ske pr. 1. juli 1999, og der må i givet fald betales differencerente fra indfrielsestidspunktet og frem til denne dato.

Tilbud på pari straks indfrielse er ligeledes formuleret som kontantindfrielsestilbud med en gyldighedsperiode på 8 dage, medmindre låntager har anmodet om en kortere gyldighedsfrist. Differencerenten er beregnet fra den sidste dag i gyldighedsperioden.

5.4 sammenligning af obligationslån og kontantlån

Der tages i beskrivelsen i dette afsnit udgangspunkt i de eksempler, der er vist i afsnit 5.2.1. og 5.2.2. om henholdsvis obligationslån og kontantlån.

Den værdi for ejendommen, som lægges til grund, er således 900.000 kr. Der udmåles et kontantlån på 720.000 kr. og et obligationslån på 754.000 kr. ved en tilbudskurs på 95,50. Det lægges til grund, at kursen på udbetalingstidspunktet uændret er 95,50. Det lægges endvidere til grund, at stiftelsesomkostningerne ikke modregnes i låneprovenuet. I det følgende er foretaget en sammenligning af provenuet af og obligationshovedstolene for de to lån.

Figur 1.

Låntype	Provenu	Obligationstilsvaret
Obligationslån	754.000 kr. x kurs 95,50 = 720.070 kr.	754.000 kr.
Kontantlån	720.000 kr.	$\frac{720.000 \times 100}{95,50} = 753.927$ kr.

Som det fremgår af tabellen, giver det reelt ingen forskel i provenuet og obligationstilsvaret, om der tages et obligationslån eller et kontantlån. Forskellen på de to låntyper hænger fortrinsvis sammen med den skattemæssige behandling af disse, både under lånets løbetid og i forbindelse med indfrielse.

Eftersom tilbagebetalingen af lånene beregnes på baggrund af de obligationer, der udstedes for lånet, vil ydelsen i kroner på kontantlånet og det tilsvarende obligationslån være lige store.

Da kontantlånet nominelt er mindre (i eksemplet 720.000 kr. mod obligationslånets 754.000 kr.), vil afdragsdelen være et mindre beløb end afdragsdelen af obligationslånsydelsen. Det kurstab, der opstår ved udbetalingen, tilbagebetales på obligationslånet som en del af afdraget, mens det på kontantlånet tilbagebetales gennem en forhøjet rente (kontantlånsrente).

Dette kan illustreres ved følgende figur, hvor der er set bort fra bidrag på lånene:

Figur 2.

De samlede ydelser, excl. bidrag	De samlede ydelser, excl. bidrag				
<table><tr><td>Obligationssrente</td></tr><tr><td>Afdrag, incl kurstab</td></tr></table>	Obligationssrente	Afdrag, incl kurstab	<table><tr><td>Kontantlånsrente, incl. kurstab</td></tr><tr><td>Afdrag</td></tr></table>	Kontantlånsrente, incl. kurstab	Afdrag
Obligationssrente					
Afdrag, incl kurstab					
Kontantlånsrente, incl. kurstab					
Afdrag					
Obligationslån 754.000 kr.	Kontantlån 720.000 kr.				

Da rente og bidrag er fradragsberettiget, opnås der for kontantlån et større skattefradrag. Det vil sige, at nettoydelsen er lavere end nettoydelsen på det tilsvarende obligationslån.

Derudover er der den (lille) fordel knyttet til kontantlånet, at der skal betales mindre i stempelafgift i forhold til obligationslånet, idet stempelafgiften beregnes i forhold til hovedstolen på lånet. Noget tilsvarende gør sig gældende med hensyn til bidragsbetalingerne på lånene.

Også i indfrielsessituationen adskiller de to låntyper sig stort set kun fra hinanden på det skattemæssige område, og kun i de tilfælde, hvor der sker indfrielse til en kurs, der er lavere end udbetalingskursen.

Hvis lånene i det eksempel, der er anvendt ovenfor, skal indfries, er det i begge tilfælde obligationshovedstolen (eller det, der er tilbage af den: obligationsrestgælden), der skal indfries. Hvis indfrielseskursen er 98,20, og lånene er nedbragt til en obligationsrestgæld på 730.000 kr., vil det koste 716.860 kr., uanset om det er obligationslånet eller kontantlånet, der skal indfries.

Indfries lånene derimod til en kurs, der er lavere end udbetalingskursen, kan kontantlånet være dyrere at indfri i forhold til obligationslånet, idet der oveni indfrielsesbeløbet eventuelt skal lægges skat af kursgevinsten. Som modstykke til, at kurstabet gennem en forhøjet rente er gjort fradragsberettiget, er der nemlig i visse situationer skattepligt, hvis kontantlånet indfries med en kursgevinst. Vedrørende disse skatteregler henvises der til afsnit 5.2.2. om kontantlån.

Der kan ikke opnås fradrag for kurstab vedrørende obligationslån, men der er så tilsvarende heller ikke nogen beskatning, hvis obligationslånet indfries med en kursgevinst.

5.5 parametre ved valg af låntype og renteprocent

Det er ikke muligt entydigt at sige, at den ene låntype bør foretrækkes frem for den anden, idet denne afgørelse beror på en række forskellige forhold, hvorunder kan nævnes:

- Kurs- og renteforholdene på tidspunktet for låneoptagelsen.
- Forventningerne til renteutviklingen især på kort sigt, herunder til omfanget af denne.
- Eventuelle planer om fremtidigt salg af ejendommen m.v.
- Ønsket om og behovet for løbende at kunne omlægge lånene såvel op som ned i rente.

Det er sammenhængen mellem det aktuelle renteniveau og obligationens pålydende rente, der primært er afgørende for kursen på obligationen. Hvis markedsrenten eksempelvis er 8 pct., og obligationen har en rente på 6 pct., vil kursen være under 100, idet obligationskøberne jo alternativt ville kunne anbringe deres kapital til den højere markedsrente. Er obligationens rente omvendt højere end 8 pct., vil det afspejles i en kurs, der er over 100. Hvis der udstedes en obligation med en rente på 8 pct. på et tidspunkt, hvor markedsrenten ligeledes er 8 pct., vil kursen alt andet lige ligge på ca. 100. Stiger renteniveauet efterfølgende, vil kursen falde. Ved et rentefald vil kursen stige til en kurs over 100 - dog begrænset, hvis obligationen er konverterbar. Se herom nedenfor.

Som det fremgår ovenfor, vil kursen altså være forholdsmæssigt højere, jo højere obligationsrenten er. Denne hovedregel gælder dog ikke ubetinget, hvis der er tale om

konverterbare obligationer. Er renteniveauet væsentligt under den konverterbare obligations pålydende rente, og kursen kommer over pari, vil udtrækning af obligationerne medføre en vis tilbageholdenhed hos obligationskøberne, og der kommer derfor en tendens til, at højtforrentede konverterbare obligationer trykkes i kurs. Dette medfører, at der er grænser for, hvor langt over kurs 100, kursen på en konverterbar obligation kan komme op. Obligationsejerne må nemlig regne med, at hvis kursen kommer meget over 100, vil mange låntagere benytte sig af muligheden for at sige obligationerne op til kurs 100. Obligationsejerne får i givet fald et kurstab, hvis de har købt obligationerne til en kurs over 100. Det udtrykkes også som konverteringsrisikoen.

En inkonverterbar obligation vil derimod relativt "uhindret" kunne bevæge sig over kurs 100.

Hvis et lån er baseret på konverterbare obligationer, der stiger i kurs op imod eller over 100, vil det altså blive relativt billigere at indfri lånet. Enten kan man opkøbe obligationerne til en kurs, der er trykket, eller man kan - ved kurser over 100 - vælge at opsiges lånet til kurs 100. I sidstnævnte tilfælde taler man om, at låntageren udnytter sin konverteringsret respektive sin konverteringsfordel. Hertil kommer, at realkreditinstitutterne tilbyder, at man kan indfri lånet til en obligationskurs på 100 uden opsigelsesfrist mod at betale en såkaldt differencerente. Der henvises til afsnit 5.3. om indfrielse.

Ydelsen på såvel obligations- som kontantlån er tillige påvirket af renten. Jo højere rente, jo højere bruttoydelse. Ud fra denne virkning skulle man mene, at det i alle tilfælde bedst vil kunne svare sig at tage et lån baseret på obligationer med den lavest mulige rente. Det er imidlertid langt fra altid tilfældet. Er der tale om kontantlån, vil den lavest mulige obligationsrente ganske vist give den lavest mulige nettoydelse, mens det for obligationslån i store træk er omvendt.

Slagsiden ved et lån, der er baseret på lavtforrentede obligationer - og dermed en lav kurs - er, at kursen ved rentefald kan stige meget - dog højst til kurs 100, hvis der er tale om konverterbare obligationer. Denne virkning er det, som populært betegnes som "restgældsrisikoen". Har man eksempelvis optaget et 6 pct. lån til kurs 82 på et tidspunkt, hvor det generelle renteniveau er 9 pct., og det generelle renteniveau herefter falder til under 6 pct., vil kursen på de obligationer, der ligger bag lånet, stige til kurs 100 eller derover. I forhold til udbetalingskursen svarer det til en kursstigning på 18 point. Hvis lånet eksempelvis har været et obligationslån på 500.000 kr. og på optagelsestidspunktet har haft en indfrielsesværdi på 410.000 kr. (kurs 82), vil lånet nu skulle indfries med 500.000 kr. (kurs 100) - en stigning i indfrielsesværdien på 90.000 kr. Effekten er uafhængig af, om der er tale om obligations- eller kontantlån. Hvis lånet havde været et kontantlån, ville kontanthovedstolen have været 410.000 kr. på udbetalingstidspunktet, og indfrielsesværdien det samme beløb, nemlig 410.000 kr. Der ville imidlertid have været solgt obligationer for 500.000 kr., hvorfor lånet ved den nævnte kursstigning til kurs 100 også skulle have været indfriet med 500.000 kr.

Restgældsrisikoen kunne tale for, at man altid skal optage lån, der har en kurs så tæt på kurs 100 som mulig. Det er dog heller ikke entydigt det rigtige at gøre - i særdeleshed ikke, hvis man optager kontantlån, hvor nettoydelsen bliver lavere, des lavere kursen på de bagvedliggende obligationer er, idet kurstabet betales som en del af kontantlånsrenten. Sagt med andre ord: Nettoydelsesforskellen mellem et obligationslån og et kontantlån bliver som følge af den skattemæssige behandling af låntyperne større jo lavere udbetalingskursen er.

Valget af låntype er typisk alene af afgørende betydning, hvis låntageren ønsker løbende at kunne konvertere såvel op som ned i rente, idet ekstraordinær indfrielse af kontantlån i forbindelse med overdragelse af ejendommen i de fleste tilfælde er skattefri.

Når man skal vælge mellem kontant- og obligationslån til lav eller høj rente, står valget i store træk imellem at tage et "dyrt" lån, der muligvis senere kan konverteres med fordel, og som ikke har så stor en "restgældsrisiko", og et "billigt" lån, hvorpå der - så længe lånet beholdes - spares penge hver termin.

5.6 terminologi/ definitioner

I det følgende er i alfabetisk rækkefølge givet en forklaring på en række af de begreber, man kan støde på, når man skal foretage en låneomlægning. Visse af forklaringerne går delvist igen i de afsnit, hvori begreberne er anvendt.

Debitortermin

Debitortermin betegner de tidspunkter, hvor der skal betales terminsydelse på lånene. Debitorterminerne falder 2 eller 4 gange om året. Der kan dog med et enkelt institut indgås aftale om månedlige betalinger.

Differencerente

Differencerente anvendes som betegnelse for forskellen imellem obligationsrenten og godtgørelsesrenten ved pari straksindfrielse, og er den rente, som låntageren skal betale fra indfrielsestidspunktet og frem til den termin, hvori lånet kunne have været opsagt med varsel. Differencerente benævnes også opsigelsesrente.

Diskonteringsrente

Diskonteringsrenten betegner den renteprocent, som anvendes ved beregningen af nutidsværdi af de samlede terminsydelser, jf. afsnit 5.1.2.4. De fleste realkreditinstitutter anvender det nye låns effektive rente efter skat som diskonteringsrente.

Fastkursaftale

Er en kursaftale, der indgås med et realkreditinstitut. Se nærmere om beskrivelsen af kursaftaler.

Fastrenteaftale

Er en kursaftale, der indgås med et pengeinstitut eller et pengeinstitutejet realkreditinstitut. Se nærmere om beskrivelsen af kursaftaler.

FlexLån

Et kortrenteprodukt, jf. beskrivelsen af sådanne.

Indekslån

Indekslån er et kontantlån, hvor både kontantrestgæld, obligationsrestgæld og ydelse bliver reguleret i takt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker to gange årligt. Der findes særlige indeksslån til støttet boligbyggeri og landbrugsejendomme.

Inkonverterbar

Lån baseret på inkonverterbare obligationer kan alene indfries ved opkøb af obligationerne til den kurs, der kan opnås - også selv om kursen er over 100.

Kontantlån

Låntype, der udbetales kontant ved salg af det obligationsbeløb, der skal til for at tilvejebringe kontanthovedstolen. Pantebrevet udstedes med en hovedstol, der svarer til kursværdien af de solgte obligationer, og med en rente, der svarer til det, der skal betales i obligationsrente og kurstab på de solgte obligationer.

Kontantlånsrente

Den rente, der betales på et kontantlån til dækning af henholdsvis obligationsrente på de obligationer, der er udstedt for kontantlånet, og kurstabet.

Konverterbar

Realkreditlån ydes i alle tilfælde ved udstedelse af obligationer. Obligationerne kan være enten konverterbare eller inkonverterbare.

Hvis lånet er baseret på konverterbare obligationer, kan lånet enten indfries med obligationer (ved opkøb af disse til en markedsbestemt kurs) eller indfries ved opsigelse og indløsning (udtrækning) af obligationerne til kurs 100 (kontantindfrielse/pariindfrielse), se nærmere herom nedenfor og i afsnit 5.3. om indfrielse.

Konvertering

I praksis anvendes begrebet konvertering ikke alene om opsigelse af konverterbare obligationer til kurs 100, men også om de låneomlægningssituationer, hvor der optages et nyt lån, der alene skal dække indfrielsesomkostningerne på det gamle lån, og hvor der som udgangspunkt ikke skal ske en udvidelse af løbetiden.

Konverteringsrisiko

Den risiko, der for obligationsejeren er ved, at en konverterbar obligation, der har en kurs over 100, konverteres, det vil sige, at lånet opsiges til indfrielse, og obligationerne udtrækkes til kurs 100.

Kortrenteprodukter

Kortrenteprodukter er en samlebetegnelse for langtløbende lån, baseret på kortløbende inkonverterbare obligationer, som med faste mellemrum refinansieres ved salg af nye kortløbende obligationer.

Kreditortermín

Kreditortermín er betegnelse for de tidspunkter, hvor der udbetales renter og udtrukne obligationer til obligationsejerne. Kreditortermínerne falder 2 eller 4 gange om året.

Kursaftaler

Kursaftaler er terminsforretninger, hvor det på tidspunktet for indgåelsen af terminsforretningen aftales, hvornår en post obligationer skal sælges og til hvilken kurs.

Kurskontrakt

Er en kursaftale, der indgås med et pengeinstitut. Se nærmere om beskrivelsen af kursaftaler.

Kurstabsfradrag

Anvendes specifikt som betegnelse for det "ekstra" fradrag, der er en følge af, at der er overført en kurstabsfradragkonto fra et gammelt kontantlån til et nyt lån. Kan også generelt anvendes som betegnelse for det ekstra rentefradrag, som man altid på kontantlån får som følge af, at kurstabet ved obligationssalget omregnes til en "ekstra" rente.

Lodret konvertering

Nedkonvertering og opkonvertering benævnes tilsammen lodret konvertering.

Nedkonvertering

Optages det nye lån med en lavere rente end det gamle lån, tales der om nedkonvertering.

Nominallån

Nominallån er en samlebetegnelse for alle de lån, der ikke er indeksregulerede.

Nutidsværdi

En beregning af en låneomlægning indeholder en angivelse af indfrielsesomkostningerne vedrørende det gamle lån og etableringsomkostningerne vedrørende det nye lån. Derudover indeholder en omlægningsberegning en sammenligning af det gamle og det nye lån. Dels sker der en sammenligning af den månedlige ydelse før og efter skat, dels sker der en sammenligning af det samlede restgældsforløb for hvert lån. For at sikre, at restgældsforløbet er sammenligneligt, beregnes der en nutidsværdi af de samlede terminsydelser for henholdsvis det gamle og det nye lån. Ved beregning af nutidsværdien af de samlede terminsydelser for det enkelte lån, tages lånets terminsydelser en ad gangen og omregnes til det beløb, som ydelserne ville have udgjort, hvis de alle blev betalt med nutidskroner. Der tages ved omregningen højde for den tidsmæssige forringelse af penges værdi, det vil sige inflation og skat samt den alternative forrentning af beløbet, som kunne være opnået, hvis beløbet havde været sparet op, for eksempel i et pengeinstitut. Ydelserne 1. år indgår uomregnet, ydelserne 2. år regnes et år tilbage (med inflation, skat og forrentning), ydelserne 3. år regnes to år tilbage og så videre.

Obligationslån

Låntype, der udbetales i obligationer, der enten sælges eller overføres til låntagerens konto i Værdipapircentralen. Pantebrevet udstedes med en hovedstol, der svarer til det lånte obligationsbeløb (obligationshovedstolen), og med en lånerente, der svarer til den nominelle rente, som obligationerne bærer.

Opkonvertering

Optages det nye lån med en højere rente end det gamle lån, tales der om opkonvertering.

Opsigelsesrente

Er et andet udtryk for differencerente, se beskrivelsen af dette ord.

Pariindfrielse

Pariindfrielse (kontantindfrielse) er betegnelsen for indfrielse efter opsigelse af obligationerne til kurs 100. Opsigelsen skal ifølge pantebrevene ske med varsel. Varslet skal gives til en kreditortermín - det vil sige til en af de terminer, hvor der udbetales renter og udtrækningsbeløb til obligationsejerne. Gennemgående er varslet ifølge pantebrevene 6 måneder til en kreditortermín for obligationer, der har 2 årlige kreditorterminer, og 3 måneder til en kreditortermín for obligationer med 4 årlige kreditorterminer. Disse varsler har realkreditinstitutterne i praksis nedsat til henholdsvis 5 og 2 måneder.

Pari straks

Ved pari straksindfrielse sker indfrielsen med det samme til kurs 100.

Realkreditinstitutterne kan dog ikke suspendere opsigelsesvarslet over for obligations-ejerne, og obligationerne løber videre til den termin, hvortil de er opsagt, uanset om lånene er indfriet. Der skal frem til dette tidspunkt betales normal obligationsrente til obligationsejerne, og realkreditinstituttet opkræver ved indfrielsen denne rente hos den låntager, der foretager den førtidige pariindfrielse.

Obligationsrentebeløbet og indfrielsesbeløbet placeres af realkreditinstituttet på det korte pengemarked frem til den dag, hvor obligationsejerne skal have udbetalt rentebeløbet og indløst obligationerne. På grundlag af den renteindtægt, som realkreditinstituttet oppebærer på placeringen af indfrielsesbeløbet, fastlægger realkreditinstituttet en godtgørelsesrente, som godskrives låntageren, der således reelt alene betaler forskellen imellem obligationsrenten og godtgørelsesrenten - også kaldet difference-renten.

Pari varsel

Indfrielse af lånet til den kreditortermin, hvortil obligationerne er opsagt, kaldes pariopsigelse med varsel.

Rentetilpasningslån

Et kortrenteprodukt, jf. beskrivelsen af sådanne.

Tilpasningslån

Et kortrenteprodukt, jf. beskrivelsen af sådanne.

Vandret konvertering

Vandret konvertering anvendes som betegnelse for optagelse af et nyt lån, der har den samme rente som det gamle lån.



RESUMÉER § AF KENDELSER

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 1997.

Resuméerne er opført i resuménummerrækkefølge, idet der for så vidt angår emnesøgning henvises til emneregisteret over afsagte kendelser, som er optrykt bagest i beretningen under afsnit 10.1.

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

B9603011
personlig fordring -
frivilligt forlig

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 21. marts 1997

Klageren ejede en ejendom, hvori der blandt andet indestod lån til det indklagede realkreditinstitut. Efter det oplyste kom klageren på grund af en invaliderende muskelsygdom i 1991 i restance med terminsbetalingerne.

Af et salgsbudget, som klageren fik udfærdiget i juni 1991, fremgik det, at der ved en forventet salgspris på 998.000 kr. ville fremkomme et kontant underskud på ca. 90.000 kr.

Klagerens daværende forlovede - senere hustru - erhvervede pr. 11. juni 1991 ejendommen for de indestående lån, bortset fra et lån med en obligationsrestgæld på 59.397 kr.

Den 18. marts 1992 underskrev klageren et frivilligt forlig vedrørende en gæld på 62.719 kr., der skulle afdrages med 500 kr. månedligt frem til 1. november 1992, hvor aftalen skulle tages op til fornyet drøftelse. Af forliget fremgik det, at manglende overholdelse af dette ville føre til, at hele gælden var forfalden til betaling og inddrivelse ved eksekution.

Det samlede tab for realkreditinstituttet ved videresalget opgjordes den 14. oktober 1993 til 112.916 kr., inklusive terminsrestancer, men uden morarenter. Det fremgik, at der af dette beløb var indgået forlig om betaling af 62.719 kr.

Klageren overholdt ikke det indgåede forlig, hvorfor sagen overgik til incasso. Som følge af klagerens økonomiske situation afsluttedes incassosagen med insolvenserklæring.

I juni 1994 rettede klageren henvendelse til realkreditinstituttets administrerende direktør. Klageren forklarede, at han grundet en invaliderende muskelsygdom i 1991 var kommet i en situation, hvor han ikke længere kunne svare sine forpligtelser. På den baggrund havde han taget kontakt til realkreditinstituttets medarbejder, og efter flere forhandlinger var ejendommen blevet overdraget til klagerens nuværende hustru. Der var dog indgået aftale med realkreditinstituttet om, at et af de indestående lån ikke skulle overtages af hustruen, men derimod slettes. Klageren anførte, at han på baggrund af denne aftale opsigte sin kapitalpension med det sigte at indgå aftaler med de øvrige kreditorer, hvilket lykkedes. Sletningen af realkreditinstituttets lån blev imidlertid ikke bragt på plads, idet den medarbejder hos realkreditinstituttet, som han indgik aftalen med, forinden var rejst. Klageren fandt det på den baggrund ikke rimeligt, at fordringen nu var overdraget til et incassoselskab, der truede med at indberette ham til RKI Kreditinformation.

Realkreditinstituttet besvarede ved brev af 6. juli 1994 klagerens henvendelse og oplyste, at instituttet ikke var indstillet på at afskrive fordringen og opfordrede klageren til at indgå en aftale om afvikling.

Klageren rettede i januar 1996 på ny henvendelse til realkreditinstituttets administrerende direktør, idet han henviste til, at han på ny havde været til møde i fogedretten. Klageren redegjorde endnu en gang for sagsforløbet og henviste til, at den løsning, der senere blev gennemført, var foreslået af realkreditinstituttets egen daværende medarbejder. Klageren oplyste, at han for nylig havde haft kontakt til den pågældende medarbejder, der havde bekræftet klagerens opfattelse af sagsforløbet. Klageren oplyste endvidere, at han for nylig havde fået diagnosticeret cancer og derfor kun havde 3-6 måneder tilbage at leve i. På den baggrund bad han realkreditinstituttet om at vise forståelse for hans situation og foranledige ham slettet fra RKI Kreditinformation, hvor han i mellemtiden var blevet registreret.

Realkreditinstituttet meddelte i februar 1996 klageren, at man ikke havde ændret opfattelse med hensyn til registreringen i RKI Kreditinformation, idet klageren hverken havde betalt instituttets tilgodehavende eller overholdt det indgæede forlig.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle afskrive den personlige fordring samt ophæve registreringen af ham i RKI Kreditinformation. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Over for klageren og dennes advokat afgav den tidligere medarbejder i realkreditinstituttet, med hvem klageren anførte, at aftalen blev indgået, i februar og september 1996 en redegørelse for forløbet omkring overdragelsen af ejendommen til klagerens nuværende hustru. Af redegørelsen fremgår det blandt andet, at medarbejderen efter en henvendelse fra klageren havde enedes med denne om at forsøge at overdrage ejendommen til hustruen til en overpris, der lå midt imellem ejendomsmæglerens vurdering og realkreditinstituttets belåning, og at medarbejderen i så fald lovede at indstille til realkreditinstituttet, at der blev indgået et rimeligt frivilligt forlig, hvor realkreditinstituttet skulle afskrive ca. 50.000 kr. Medarbejderen forlod imidlertid realkreditinstituttet, inden sagen kom til ekspedition. Det var medarbejderens fulde overbevisning, at der forelå en aftale om at medvirke til at løse det problem, som klageren var kommet i. Ordningen med at sælge ejendommen til klagerens hustru sparede på det tidspunkt realkreditinstituttet for et væsentligt tab.

Nævnet fandt ikke efter det fremkomne grundlag for at antage, at klageren ikke var forpligtet af det frivillige forlig, som han havde underskrevet. Nævnet fandt heller ikke grundlag for at kritisere, at realkreditinstituttet efter forgæves fogedsag havde indberettet klageren til RKI Kreditinformation. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9607038
betaling af fællesudgifter i
forbindelse med frivilligt salg

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 21. marts 1997

Det indklagede realkreditinstitut modtog i april 1993 salgsfuldmagt fra de daværende ejere af den omhandlede ejerlejlighed. Af salgsfuldmagten fremgik det blandt andet, at de tidligere ejere erklærede sig indforstået med at betale alle forbrugsafgifter m.v., så længe de beboede ejendommen, og at realkreditinstituttet efter deres fraflytning af ejendommen var berettiget til at betale sådanne afgifter og andre nødvendige udgifter for deres regning.

Klageren underskrev i maj 1993 slutseddel vedrørende køb af ejerlejligheden med overtagelse den 15. juli 1993. Slutsedlen var vedhæftet et tillæg, hvoraf det blandt andet fremgik, at refusionsopgørelsen skulle udarbejdes mellem realkreditinstituttet og klageren som køber. Af den salgsopstilling, som var vedhæftet slutsedlen, fremgik det, at fællesudgifterne årligt udgjorde 12.000 kr.

På forespørgsel fra ejendomsmægleren oplyste den daværende formand for ejerforeningen i maj 1993, at de månedlige fællesudgifter udgjorde 2.960 kr.

Klagerens advokat, som skulle godkende handlen og berigtige denne, rettede ultimo maj 1993 skriftlig henvendelse til ejendomsmægleren med bemærkninger til slutsedlen. Af brevet fremgik det, at advokaten havde noteret, at á conto bidraget til ejerforeningen på 12.000 kr. om året ikke omfattede varmebidrag. Advokaten bad om dokumentation for, at ejendomsskatter og bidrag til ejerforeningen var betalt rettidigt. Slutsedlen blev underskrevet af realkreditinstituttet den 24. juni 1993.

Refusionsopgørelse blev underskrevet af klageren den 28. oktober 1993 og af realkreditinstituttet den 12. november 1993. Refusionsopgørelsen var udfærdiget med skæringsdag den 15. juli 1993. I refusionsopgørelsen var det angivet, at sælgerne havde betalt fællesudgifter og á conto varme for juli måned med 2.960 kr., og at køber i den anledning skulle refundere et beløb på 1.578 kr. for perioden 15. juli til 30. juli 1993. Det fremgik endvidere, at refusionsopgørelsen blev underskrevet af begge parter med forbehold for fejl og forglemmelser, dog således at indsigelser skulle fremsættes inden 3 måneder fra dato.

Den 8. oktober 1995 fremsendte den tidligere formand for ejerforeningen en erklæring til klageren om, at det frem til og med 1994 havde været praksis, at ejerforeningsbidraget var betalt bagud ved månedens udgang.

Klageren fremsendte den 24. oktober 1995 ejerforeningens regnskab for 1993 samt erklæringen fra den tidligere formand til realkreditinstituttet, og oplyste, at han - på trods af, at han via refusionsopgørelsen var blevet pålignet fællesudgifter for perioden 15. juli - 1. august 1993 - af ejerforeningen var blevet afkrævet fællesudgifter for juli 1993, idet fællesudgifterne på tidspunktet for overtagelsen af ejerlejligheden havde været bagudbetalte og således ikke for juli 1993 havde været betalt af sælgeren/realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet afviste den 14. november 1995 at betale det krævede beløb. Yderligere korrespondance førte ikke til parternes enighed, hvorefter klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle betale 2.960 kr. i fællesudgifter for juli 1993. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at klageren var afskåret fra at afkræve realkreditinstituttet beløbet for fællesudgifter for juli 1993, allerede fordi indsigelse ikke var fremsat inden 3 måneder fra refusionsopgørelsens datering 28. oktober 1993/12. november 1993, således som det var et vilkår efter refusionsopgørelsen. Nævnet bemærkede herved, at klageren ved handlens berigtigelse var repræsenteret af en advokat, der forestod udfærdigelsen af refusionsopgørelsen. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

B9608042 **rådgivning om inkonverterbart** **lån og kurssikring.**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. maj 1997

Ved slutseddel af 5. juli 1987 overtog klageren og hans sambo ejendom 1. Ejendommen var en ud af 35 ejendomme i et byggeri opført af samme bygherre og belånt med lån til det indklagede realkreditinstitut.

Af slutsedlen fremgik det, at klageren overtog et lån til det indklagede realkreditinstitut med en restgæld på 848.525 kr., og at lånet havde særlige indfrielsesvilkår og kun kunne indfries med obligationer. Slutsedlen var betinget af, at handlen i sin helhed kunne godkendes af klagerens og sælgerens advokater samt af klagerens pengeinstitut.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik det ligeledes, at lånet kun kunne indfries med obligationer.

Klageren og samboen underskrev i juli 1987 endeligt skøde samt gældsovertagelseserklæring til realkreditinstituttet, hvorved de overtog det indestående lån. I skødet blev det gentaget, at lånet til realkreditinstituttet kun kunne indfries med obligationer.

I forbindelse med et påtænkt salg af ejendom 1 fremsendte klageren i januar 1994 en salgsopstilling til realkreditinstituttet og forespurgte, hvorvidt det indestående inkonverterbare lån eventuelt kunne overflyttes til en ny ejendom, således at ejendom 1 kunne sælges med ny prioritering.

Realkreditinstituttet gav i februar 1994 tilsagn om at medvirke ved salg af ejendom 1, mod at provenuet blev tilstillet realkreditinstituttet. Instituttets medvirken var betinget af, at klageren ikke fik del i provenuet, at samtlige efterstående panthavere/udlæghavere kvitterede deres tilgodehavender, at disse ikke modtog nogen form for godtgørelse, således at der blev fyldestgjort i prioritetsorden efter tvangsauktionslignende vilkår, og at klageren underskrev frivilligt forlig til realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet ville herefter forsøge at overføre den del af restgælden på det eksisterende lån, som ikke blev dækket ved et salg, til en ny ejendom, men kunne ikke tage endelig stilling til transporten, før der var en konkret sag. Derfor måtte en endelig handel ikke indgås, før dette spørgsmål var helt afklaret.

Klagerens ejendomsmægler fremsendte i marts 1994 først et udkast til en købsaftale vedrørende ejendom 1 og derefter en af køberne underskrevet købsaftale til realkreditinstituttet. Købsaftalen indeholdt en reguleringsklausul, hvorefter ændringer i ydelsen i opadgående retning ville indebære en regulering af købesummen. Realkreditinstituttet meddelte at ville tiltræde den underskrevne købsaftale, men gjorde opmærksom på, at instituttets tiltræden forudsatte myndighedernes endelige godkendelse af, at det inkonverterbare lån kunne overføres til en ny ejendom.

Klageren underskrev herefter købsaftalen med en tilføjelse om, at underskriften var betinget af Boligministeriets godkendelse af låneoverførslen og realkreditinstituttets godkendelse af handlen.

I april 1994 fremsendte klageren salgsopstilling samt udkast til slutseddel vedrørende køb af ejendom 2. Klageren anførte over for realkreditinstituttet, at der ville opstå en forskel på 238.000 kr. mellem provenuet fra salg af ejendom 1 og købet af ejendom 2.

Ligeledes i april 1994 fremsendte Realkreditrådet til de enkelte realkreditinstitutter kopi af en skrivelse fra Boligministeriet, hvoraf det fremgik, at Boligministeriet fandt, at det efter gældende realkreditlovgivning var muligt at flytte et realkreditlån til en ny ejendom, såfremt pantesikkerheden herved ikke blev forringet. Lånets forholdsmæssige andel af pantets værdi måtte således ikke være større end før ombytningen af panterne.

Realkreditinstituttet fremsendte den 22. april 1994 et lånetilbud til ejendomsmægleren, som blandt andet var betinget af, at det eksisterende lån blev overført til en ny ejendom, som kunne godkendes af realkreditinstituttet. Fristen for udbetaling af lånet var i henhold til lånetilbudet den 22. juli 1994. Tilbudet indeholdt ingen oplysning om muligheden for at kurssikre lånet.

Realkreditinstituttet bekræftede den 20. maj 1994 over for ejendomsmægleren, at instituttet kunne godkende klagerens køb af ejendom 2, under forudsætning af, at klageren og samboen underskrev og tinglyste et sælgerpantebrev på 180.000 kr. med prioritet efter det overflyttede lån.

Klageren anmodede den 7. juli 1994 realkreditinstituttet om forlængelse af udbetalingsfristen til den 30. september 1994, idet periodens kursudvikling gjorde det uhensigtsmæssigt at hjemtage lånet inden den 22. juli 1994. Den 3. august 1994 bevilgede realkreditinstituttet den ønskede forlængelse af udbetalingsfristen.

Den 12. september 1994 meddelte køberne af ejendom 1 pr. telefax ejendomsmægleren, at de var indforstået med, at ejerskiftelånet blev hjemtaget som et 10 pct. lån, og at reguleringsbeløbet i henhold til reguleringsklausulen i slutsedlen, blev fastsat til 100.000 kr.

Klageren underskrev den 12. september 1994 en fastkursaftale med afviklingsdag den 13. oktober 1994 vedrørende 10 pct. annuitetsobligationer til kurs 95,20.

Realkreditinstituttet tiltrådte den 20. september 1994, at reguleringsbeløbet i henhold til reguleringsklausulen blev taget af handelsprovenuet, mod at der blev udstedt yderligere et pantebrev på 117.000 kr. i ejendom 2.

I juni 1996 protesterede klageren forgæves over for realkreditinstituttet over, at instituttet i forbindelse med hans køb af ejendom 1 ikke i tilstrækkeligt omfang havde orienteret ham om konsekvenserne af at overtage et inkonverterbart lån. Klageren fandt på den baggrund, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende, hvilket blandt andet kunne afhjælpes ved at lade ham indfri lånet til pari.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ved ikke at informere tilstrækkeligt om konsekvenserne af at overtage et inkonverterbart lån havde handlet ansvarspådragende og derfor skulle lade ham indfri det inkonverterbare lån til kurs pari. Derudover påstod klageren realkreditinstituttet erstatningsansvarlig for det kurstab på 100.000 kr., som han realiserede frem til tidspunktet for kurssikringen af ejerskiftelånet i ejendom 1, og som førte til udstedelse af yderligere et sælgerpantebrev på 117.000 kr. i ejendom 2.

Realkreditinstituttet påstod principalt sagen afvist, da Realkreditankenævnet ikke var rette klageinstans. Subsidiært påstod realkreditinstituttet frifindelse for begge klagerens påstande.

Nævnet fandt, at indfrielsesvilkårene med den fornødne klarhed fremgik af pantebrevet for det inkonverterbare lån. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i, at han ikke var bundet af indfrielsesvilkårene - hverken fordi de ikke fremtrådte tilstrækkeligt tydelige og klare for ham i forbindelse med gældsovertagelsen i 1987 eller på andet grundlag. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at det også af slutsedlen fremgik, at det overtagne lån havde særlige indfrielsesvilkår. Nævnet fandt det ikke bevist, at realkreditinstituttet havde afvist eller forsinket en kurssikring af ejerskiftelånet og kunne derfor heller ikke give klageren medhold vedrørende dette klagepunkt. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9609048
tilbagebetaling af for meget
udbetalt provenu

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 21. marts 1997

I forbindelse med klagerens salg af den omhandlede ejendom afgav det indklagede realkreditinstitut den 2. august 1995 tilbud på et 30-årigt kontantlån. Lånetilbudet blev sendt dels til klagerne dels til den ejendomsmægler, der formidlede handlen. Tre indestående lån til realkreditinstituttet forudsattes indfriet. Af lånetilbudet fremgik det, at der kunne tilbydes forskellige indfrielsesmetoder for de fleste låntyper, og at man kunne kontakte realkreditinstituttet, når man ønskede et indfrielsestilbud. Lånetilbudet indeholdt et budget, hvoraf følgende fremgår:

"Udgift ved optagelse af lån

Lånesagsgebyr	kr.	2.000,00
Kurtage	kr.	1.655,00
Tingbogsattest	kr.	100,00
<i>Indfrielse af eksisterende lån i</i>		
... (realkreditinstituttet) ..., anslået	kr.	202.420,00
Stempel- og retsafgift	kr.	7.600,00
<i>Udgift i alt</i>		
Provenu nyt lån	kr.	448.225,00

I ovenstående provenuberegning er der ikke taget højde for udgifter til indfrielse af evt. eksisterende andre lån."

Realkreditinstituttet fremsendte den 28. september 1995 til klagerens pengeinstitut indfrielsesopgørelser for lån 1 og 3 med opsigelse af lånene pr. 2. oktober 1995. Af indfrielsesopgørelserne fremgik det, at der til indfrielsen var modtaget henholdsvis 75.973 kr. og 119.629 kr. - i alt 195.602 kr.

Den 29. september 1995 fremsendte realkreditinstituttet en låneafregning til klagerens pengeinstitut, hvoraf fremgår følgende:

"I henhold til anmodning om låneudbetaling afregnes sagen således:...

Kontantlån	...serie 8,00%	662.000,00
Gebyr		2.000,00
Kurtage		1.655,00
Indfrielse af ... (realkreditinstituttet) ...-lån.	205.369,14	

I alt kontant beløb vedhæftet i check kr. 452.975,86
Lånespecifikation sendes til debitor og Dem."

Den 19. oktober 1995 fremsendte realkreditinstituttet en indfrielsesopgørelse til klagerens pengeinstitut vedrørende lån 2. Af opgørelsen fremgik det, at der var modtaget 19.532 kr., og at der efter indfrielsen var et overskydende kontantbeløb på 9.766 kr., som vedlagdes.

Realkreditinstituttet meddelte den 18. juni 1996 klagerne, at realkreditinstituttet ca. den 30. oktober 1995 ved en beklagelig fejl havde sendt en check på 9.766 kr. til indsætning på klagerens konto i pengeinstitutet. På trods af gentagne henvendelser til pengeinstitutet, var det ikke lykkedes realkreditinstituttet at få pengene returneret, hvorfor realkreditinstituttet bad klagerne foranledige beløbet indsendt straks, idet realkreditinstituttet i modsat fald ville opkræve beløbet sammen med næste terminsydelse, pålagt morarenter med tilbagevirkende kraft til datoen for checkens afsendelse.

Klagerne afviste den 29. juni 1996 over for realkreditinstituttet at indbetale det krævede beløb. Klagerne henviste i den forbindelse til, at hovedstolene, restgældene og indfrielsesbeløbene i store træk stemte overens med de beløb, der fremgik af klagernes PBS-oversigter, og at klagerne derfor på afregningstidspunktet ikke havde kunnet konstatere nogen fejl.

Realkreditinstituttet redegjorde den 1. juli 1996 for, hvordan det krævede beløb på 9.766 kr. var fremkommet. Af redegørelsen fremgik det, at realkreditinstituttet ved indfrielsen af lån 2 havde registreret indfrielsesbeløbet som modtaget to gange. Derved gav indfrielsen et overskud, som ved en fejl blev fremsendt til klagerens pengeinstitut. Realkreditinstituttet beklagede ulejligheden og bad klagerne foranledige beløbet returneret inden 8 dage, idet realkreditinstituttet i modsat fald ville opkræve beløbet med næste termin, pålagt morarenter med tilbagevirkende kraft til dato for checkens afsendelse.

Ved brev af 29. august 1996 til realkreditinstituttet anførte klagerne, at det ikke havde været muligt for dem i pengeinstituttet at få bekræftet rigtigheden af realkreditinstituttets krav om betaling af 9.766 kr. Klagerne henviste på ny til, at de af de afregninger, som de havde modtaget fra pengeinstituttet, ikke kunne konstatere noget ukorrekt og heller ikke havde fundet anledning til at tro, at der skulle være opstået en fejl. Klagerne afviste på det grundlag at indbetale noget beløb til realkreditinstituttet. Klagerne tilkendegav samtidig, at såfremt realkreditinstituttet fastholdt tilbagebetalingskravet, ønskede klagerne tilsendt fotokopier af de relevante bilag i sagen, herunder helt præcist den indbetaling, der var sket til pengeinstituttet fra realkreditinstituttet til indfrielse af lånene samt kopi af checken, som realkreditinstituttet havde tilsendt pengeinstituttet.

Den 9. september 1996 meddelte klagerne realkreditinstituttet, at det endelig var lykkedes dem at få kopi af låneafregningen af 29. september 1995 fra pengeinstituttet, og at det af denne afregning fremgik, at de tre lån til realkreditinstituttet var indfriet med et samlet beløb på 205.369 kr. Klagerne henviste til, at de det foregående år havde modtaget realkreditinstituttets kvitteringer på indfrielserne for de tre lån, hvoraf det fremgik, at realkreditinstituttet vedrørende lån 2 havde modtaget 19.532 kr. Da klagerne pr. 30. oktober 1995 fra realkreditinstituttet modtog de for meget indbetalte 9.766 kr., fandt klagerne ikke anledning til at tro, at dette var en fejl og var derfor i god tro. Klagerne henviste endvidere til, at betalingen af de 9.766 kr. var sket ca. 1 år tidligere, og at beløbet var indgået i deres økonomi og forlængst brugt. Klagerne afviste at have mulighed for at betale det krævede beløb og bad om realkreditinstituttets forslag til, hvordan de skulle forholde sig. Klagerne understregede, at problemet beklageligvis var opstået på grund af fejlkspeditioner hos realkreditinstituttet.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at kræve tilbagebetaling af de 9.766 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde til grund, at der som følge af en fejl hos realkreditinstituttet var afregnet 9.766 kr. for meget til klagerne. Nævnet fandt efter det oplyste, at hverken klagerne eller deres pengeinstitut på afregningstidspunktet havde været opmærksomme eller burde have været opmærksomme på fejlen. Nævnet lagde herved navnlig vægt på, at realkreditinstituttets fejl ikke var så åbenbar, at den kunne afdækkes uden en kontrolberegning af låneafregningen og indfrielsesopgørelserne. Under hensyn hertil og til, at realkreditinstituttet først selv opdagede og gjorde opmærksom på fejlen flere måneder efter afregningen, da klagerne efter det oplyste havde disponeret over beløbet i tillid

til afregningens rigtighed, fandt Nævnet, at realkreditinstituttet var afskåret fra at kræve beløbet tilbagebetalt af klagerne og tilpligtede derfor realkreditinstituttet at frfalde sit krav om tilbagebetaling af 9.766 kr. fra klagerne.

B9610051
låneomlægning - kursfast-
sættelse af privat pantebrev

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 21. marts 1997

Klageren ansøgte i maj 1996 det indklagede realkreditinstitut om lån til indfrielse af dels et lån i et andet realkreditinstitut, dels et privat pantebrev, samt om et tillægslån på 50.000 kr. Låneansøgningen var vedlagt diverse terminkvitteringer og årsopgørelser. Årsopgørelsen for det private pantebrev indeholdt en angivelse af lånerestgælden samt rentefoden på 12 pct., men indeholdt ingen angivelse af indfrielsesvilkårene.

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. juni 1996 et lånetilbud til klageren og dennes ægtefælle. Lånetilbudet viste efter indfrielse af de forudsatte lån et provenu på 97.547 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at indfrielseskursen på det private pantebrev var anslået til kurs 100, og der blev taget forbehold for ændringer i denne. Det fremgik endvidere, at beregningerne i tilbudet var foreløbige. Der var i tilbudets foreløbige beregninger ved indfrielse af de indestående lån anvendt kurs 100 for det private pantebrev, og det fremgik, at denne indfrielseskurs var anslået. Realkreditinstituttet tog i tilbudet forbehold for eventuelle fejl i beregningerne, som skyldtes, at instituttet ikke havde fået alle oplysninger.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 20. august 1996. Klagerens pengeinstitut konstaterede efterfølgende, at det private pantebrev kun kunne indfries til kurs 126, hvorfor indfrielsen måtte opgives. Pengeinstituttet fremsendte den 6. september 1996 i henhold til aftale en check på 201.200 kr. til realkreditinstituttet. Beløbet skulle dække ekstraordinær nedbringelse af det nye lån som følge af, at det private pantebrev ikke blev indfriet. Pengeinstituttet anførte samtidig, at man havde informeret klageren om, at omprioritering ikke var forløbet som aftalt med pengeinstituttet, og at konsekvensen for familiens fremtidige boligudgifter blev ændret, fordi beregningerne i realkreditinstituttets lånetilbud var forkerte.

Klageren rettede den 23. september 1996 henvendelse til realkreditinstituttet, idet hun var utilfreds med det forløb, som lånesagen havde fået. Klageren anførte blandt andet, at det provenu på 97.547 kr., som var anført i lånetilbudet, ville have været ca. 55.000 kr. mindre, hvis indfrielsen af det private pantebrev havde været gennemført. Hele forløbet havde ifølge klageren ført til en række unødvendige omkostninger til blandt andet ekstra gebyrer og ekstra tinglysning m.m., for hvilke klageren ønskede at blive holdt skadesløs. Derudover havde forløbet også ført til øgede udgifter til husleje i forhold til de beregninger, som klageren havde lavet ud fra lånetilbudet, idet hun fortsat skulle betale knap 9.000 kr. kvartårlig på det omhandlede private pantebrev.

I et brev af 2. oktober 1996 til klageren henviste realkreditinstituttet til forbeholdet i lånetilbudet vedrørende indfrielseskursen på det private pantebrev. Realkreditinstituttet bestred, at klageren havde lidt noget tab i forhold til de af instituttet anførte beregninger, idet det private pantebrev ikke var blevet indfriet. Realkreditinstituttet fastholdt derudover, at klageren under alle omstændigheder skulle have afholdt udgifter til tinglysningsgebyr og ekspeditionsgebyr, og at klageren derfor ikke havde et erstatningskrav mod instituttet. En manglende merbesparelse på terminsydelsene kunne efter realkreditinstituttets opfattelse ikke kategoriseres som et tab, hvorfor instituttet for denne posts vedkommende heller ikke fandt, at klageren kunne rette et erstatningskrav mod realkreditinstituttet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkredit-

instituttet enten skulle gennemføre indfrielsen af det private pantebrev til kurs 100 uden yderligere udgifter for hende eller yde hende erstatning for de øgede terminsudgifter frem til udløbet af det private pantebrev i år 2006. Klageren påstod derudover realkreditinstituttet tilpligtet at dække ekstra omkostninger til gebyrer og tinglysning samt rentetab. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at det påhviler en professionel långiver som realkreditinstituttet enten at søge restgæld og indfrielsesvilkår oplyst på de pantebreve, der indgår i instituttets omlægningsberegninger, eller klart og utvetydigt at oplyse låntagerne om, at sådanne oplysninger ikke er indhentet. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at realkreditinstituttets generelt tagne forbehold, hvorefter "Beregningerne i dette tilbud er foreløbige..." og "Vi tager forbehold for eventuelle fejl i beregningerne, som skyldes, at vi ikke har fået alle oplysninger", samt om at indfrielseskursen er "anslået" efter Nævnets opfattelse ikke opfyldte kravene til en klar og utvetydig orientering til låntagerne om, at beregningen af indfrielseskurser kan være foretaget på et urigtigt grundlag. Nævnet fandt heller ikke, at de nævnte forbehold opfyldte kravene i de etiske retningslinier til en sådan information.

Nævnet fandt imidlertid ikke, at klageren ved ikke at få indfriet det private pantebrev til kurs 100 som forudsat i realkreditinstituttets beregninger havde lidt et tab svarende til overkursen. Der kunne efter Nævnets opfattelse ikke ud fra garantisyndspunkter gives klageren medhold i påstanden om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at gennemføre indfrielsen af det private pantebrev til kurs 100 uden yderligere udgifter for hende. Nævnet fandt heller ikke ud fra forventningssyndspunkter at kunne imødekomme klagerens krav om, at der blev ydet hende erstatning for de øgede terminsudgifter frem til udløbet af det private pantebrev i år 2006.

Derimod fandt Nævnet, at realkreditinstituttet havde fortabt retten til at kræve vederlag for lånomlægningen, og at realkreditinstituttet burde betale klagerens ekstraudgifter, herunder til nedbringelse af instituttets lån. Nævnet opgjorde på baggrund af parternes oplysninger disse poster til i alt 5.500 kr., som realkreditinstituttet blev tilpligtet at betale klageren.

B9612059 **forsikringsdækning på** **en kundeforsikring**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 2. juni 1997

Klageren ejer sammen med sin hustru en ejendom, hvori der blandt andet indestår et lån til det indklagede realkreditinstitut.

I oktober og november 1994 udsendte realkreditinstituttet en brochure vedrørende en kundeforsikring med tilhørende følgebrev til instituttets låntagere. I henhold til følgebrevet vedlagde realkreditinstituttet til klageren to tilmeldinger og anførte, at der skulle indsendes en blanket for hver person, der ønskede forsikringen. Af den vedlagte brochure "Tegn en kundeforsikring" fremgik blandt andet følgende:

Nu kan de sikre familiens bolig

...(Realkreditinstituttet)... har sammen med ...(pensionsforsikringsselskab)... udviklet en kundeforsikring, som giver Deres efterladte en økonomisk tryghed ved dødsfald. De er endvidere sikret ved evt. invaliditet.

Deres ægtefælle, samlever eller andre familiemedlemmer kan forsikres i ordningen, når blot de er registreret på samme adresse i Folkeregistret, som De er...

Hvilke muligheder har De?

De kan vælge mellem 2 forsikringstyper. Den ene type dækker ved invaliditet, der er sket ved ulykkestilfælde, samt ved dødsfald...

Den anden forsikringstype dækker ved invaliditet, som følge af ulykke eller sygdom, samt ved dødsfald. Denne ordning kalder vi B...

Ordning B:

<i>Forsikringssum ved</i>	<i>Kvartårlig</i>
<i>dødsfald/invaliditet</i>	<i>præmie i 1994</i>

306.000 kr.

616,50 kr.

De kan maksimalt vælge den forsikringsdækning, der udgør Deres restgæld til ...(realkreditinstituttet)... rundet op til nærmeste højere forsikringssum...

Præmierne fastsættes af ...(pensionsforsikringsselskabet)... for et kalenderår ad gangen...

Send tilmeldingen

Vi har vedlagt to tilmeldingsblanketter - en til hver ejer, ægtefælle eller samlever eller andet familimedlem. Det er jo vigtigt, at begge ægtefæller eller samlevere er sikret..."

Vilkårene for kundeforsikringen fremgik endvidere af pensionsforsikringsselskabets forsikringsvilkår.

Af en af realkreditinstituttet fremlagt fotokopi af klagerens forsikringsbegæring dateret den 13. november 1994, fremgår det, at klageren med angivelse af navn og CPR-nummer har afkrydset for ordning B med en forsikringssum på 306.000 kr. til en kvartårlig præmie på 616,50 kr. Af en af realkreditinstituttet fremlagt fotokopi af en genpart af forsikringsbegæring fra klagerens ægtefælle, ligeledes dateret den 13. november 1994, fremgår det, at klagerens ægtefælle med angivelse af navn og CPR-nummer har afkrydset for ordning B med en forsikringssum på 306.000 kr. til en kvartårlig præmie på 616,50 kr.

Den 15. november 1994 kvitterede realkreditinstituttet for modtagelsen af klagerens tilmelding til forsikringsordningen og meddelte, at klagerens besvarelse vedrørende helbredserklæring var sendt til pensionsforsikringsselskabet, samt at klageren senere ville modtage brev om forsikringens ikrafttrædelsesdato.

Realkreditinstituttet fremsendte den 15. december 1994 bekræftelsesbrev til klageren, hvoraf blandt andet følgende fremgik:

"Tak for Deres tilmelding til ...(realkreditinstituttets)... kundeforsikring. Forsikringen har virkning fra den 01.11.1994 og dækker:

<i>Cprnr.:</i>	<i>...(klagerens CPR.nr.)...</i>
<i>Ejer-cprnr.:</i>	<i>...(klagerens CPR.nr.)...</i>
<i>Forsikringssum:</i>	<i>306.000 kr.</i>
<i>Gruppe:</i>	<i>Gruppelivsforsikring med invalidedækning - ordning B</i>

...Den ordinære præmie på 630,00 kr. vil herefter blive opkrævet forud hvert kvartal... Dette brev udgør Deres forsikringsbevis."

Den 9. september 1996 rettede klageren henvendelse til realkreditinstituttet. Klageren henviste til den indgåede forsikringsaftale og oplyste, at hans hustru havde pådraget sig en hjerneskade som følge af et hjertestop den 3. august 1995 og var erklæret 100 pct. invalid. Hustruen var med virkning fra den 15. maj 1996 bevilget højeste førtidspension. Klageren vedlagde en kopi af pensionskendelsen og oplyste, at han ønskede at opretholde præmiebetalingen af hensyn til dødsdækningen.

Realkreditinstituttet meddelte den 24. september 1996, at klagerens brev, idet der var tale om en anmeldelse af skade, var overgivet til pensionsforsikringsselskabet, der hurtigst muligt ville rette henvendelse til klageren.

Pensionsforsikringsselskabet meddelte den 25. september 1996 klageren, at hustruen ikke var omfattet af realkreditinstituttets kundeforsikring, idet hverken selskabet eller realkreditinstituttet havde modtaget helbredsoplysninger og tilmelding vedrørende kundeforsikringen fra klagerens hustru, og at der derfor ikke kunne ske udbetaling af invalidesummen. Pensionsforsikringsselskabet henviste til, at klageren i efteråret 1994 fra realkreditinstituttet modtog et tilbud om at tegne kundeforsikring, og at der sammen med brevet var vedlagt to tilmeldinger, samt at det klart af brevet fremgik, at der skulle indsendes én blanket for hver person, der ønskede forsikring. Pensionsforsikringsselskabet vedlagde et sæt svarende til det materiale, klageren modtog sammen med tilbudet fra realkreditinstituttet i oktober 1994. Pensionsforsikringsselskabet havde imidlertid alene modtaget den af klageren underskrevne tilmeldingsblanket, udfyldt med klagerens personlige helbredsoplysninger.

Det materiale, som pensionsforsikringsselskabet vedlagde i kopi, bestod af informationsbrevet, en kopi af prisbladet, kopier af to sæt udfyldte tilmeldingsblanketter og helbredsoplysninger samt en svarkuvert.

Ved brev af 30. september 1996 til pensionsforsikringsselskabet oplyste klageren, at der var foretaget to tilmeldinger til forsikringen. Klageren tilføjede, at han opfattede pensionsforsikringsselskabets skrivelse således, at sagen nu var et mellemværende mellem ham selv og realkreditinstituttet, hvilket han bad pensionsforsikringsselskabet om at bekræfte.

Pensionsforsikringsselskabet besvarede ved brev af 7. oktober 1996 klagerens henvendelse, idet selskabet understregede, at forsikringsdækning altid er et spørgsmål mellem kunden og forsikringsselskabet, og at forsikringsdækning forudsætter, at der er sket en tilmelding og givet en bekræftelse på, at forsikringen er antaget. Pensionsforsikringsselskabet fastholdt, at der hverken hos realkreditinstituttet eller pensionsforsikringsselskabet var modtaget tilmelding fra klagerens hustru.

Klageren skrev den 13. oktober 1997 til pensionsforsikringsselskabet og fastholdt, at både han selv og hustruen havde fremsendt tilmelding til realkreditinstituttets kundeforsikring. Klageren anførte endvidere, at såfremt pensionsforsikringsselskabet ikke havde modtaget en tilmelding fra klagerens hustru, måtte det skyldes, at realkreditinstituttet ikke havde videresendt den. På den baggrund fastholdt klageren, at spørgsmålet måtte være et problem mellem ham selv og instituttet.

Pensionsforsikringsselskabet meddelte ved brev af 16. oktober 1997 klageren, at selskabet på baggrund af klagerens korrespondance havde anmodet realkreditinstituttet om at besvare klagerens henvendelse.

Ved brev af 18. oktober 1997 fastholdt realkreditinstituttet over for klageren, at instituttet ikke på noget tidspunkt havde modtaget tilmelding til kundeforsikringen fra klagerens hustru.

Klageren fremsendte ved brev af 20. oktober 1997 en kopi af hustruens tilmelding og helbredsoplysninger til realkreditinstituttets kundeforsikring og fastholdt, at denne havde været fremsendt til realkreditinstituttet.

Yderligere korrespondance mellem parterne førte ikke til en afklaring, hvorfor klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde modtaget og ikke videreeksperederet hustruens forsikringstilmelding og derfor ifaldt erstatningsansvar svarende til forsikringsdækningen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at klageren gjorde gældende, at han og ægtefællen hver især indsendte en forsikringsbegæring underskrevet den 13. november 1994 til realkreditinstituttet, og at ægtefællerne måtte gå ud fra, at de begge havde tegnet en forsikring, da realkreditinstituttet ved bekræftelsesbrev af 15. december 1994 meddelte, at der var tegnet forsikring med virkning fra den 1. november 1994. Det fremgik imidlertid af realkreditinstituttets skrivelse af 15. december 1994, der var stilet til klageren, at forsikringen dækkede hans CPR-nummer, hvorimod ægtefællens CPR-nummer ikke var angivet, og at første præmie frem til 31. marts 1995 udgjorde 1.041 kr., hvorefter den ordinære præmie på 630 kr. ville blive opkrævet. Det fremgik endvidere af den fremlagte fotokopi af forsikringsbegæringen med klagerens underskrift, at han ønskede en forsikringssum på 306.000 kr. til en kvartårlig præmie på 616,50 kr., ligesom det fremgik af den af klageren fremlagte fotokopi af forsikringsbegæringen med ægtefællens underskrift, at hun ligeledes ønskede en forsikringssum på 306.000 kr. til en kvartårlig præmie på 616,50 kr. Der skulle således i tilfælde af forsikring af begge ægtefæller betales 1.233 kr. i kvartårlig præmie - et beløb, der tilnærmelsesvis svarede til det dobbelte af beløbet på 630 kr., som ifølge bekræftelsesbrevet udgjorde den ordinære kvartårlige præmie for den tegnede forsikring.

Nævnet fandt på denne baggrund, at klageren ikke med rimelighed har kunnet gå ud fra, at den tegnede forsikring dækkede andre end ham selv. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i klagen og frifandt realkreditinstituttet.

B9612060 opgørelse af lån ved salg af ejendom på tvangsauktion

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. juni 1997

Klageren overtog på 2. auktion den 7. maj 1996 den omhandlede ejendom, hvori der indestod et kontantlån til det indklagede realkreditinstitut.

Til brug for 1. auktion, der blev afholdt den 28. marts 1996, havde realkreditinstituttets incassoadvokat udarbejdet tvangsauktionssalgsoptilling, hvoraf det blandt andet fremgik, at auktionskøber skulle betale de morarenter på terminsrestancer m.m., der påløb efter auktionens afholdelse, idet morarenter kun var fremregnet til auktionsdagen. Lånet til realkreditinstituttet var opgjort med en kontantrestgæld pr. 1. april 1996 på 501.212 kr. og en obligationsrestgæld på 581.419 kr. Den kvartårlige ydelse var angivet til 14.889 kr.

Af tvangsauktionsvilkårenes punkt 6 A fremgår det blandt andet, at auktionsbudet - så langt det rækker - anvendes til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen, og at pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelte panthaver.

Af pantebrevsformular B, hvorpå realkreditinstituttets lån er oprettet, fremgår det, at der i tilfælde af for sen betaling af ydelser skal svares morarenter. Af realkreditinstituttets "Regulativ for udlån og obligationer" fremgår det, at størrelsen af morarenterne fastsættes af bestyrelsen med de begrænsninger, der er fastsat i lovgivningen og i pantebrevene, at morarenten beregnes pr. påbegyndt måned fra den 11. i terminsmåned, samt at eventuel morarente opkræves sammen med lånets/lånenes næste terminsydelse.

Realkreditinstituttets incassoadvokat fremsendte den 10. maj 1996 til klageren en opgørelse over realkreditinstituttets restancer samt omkostninger uden for budsummen. Af opgørelsen fremgik det, at der var 63.729 kr. i restancer, 701 kr. i morarenter samt 2.400 kr. i gebyrer. Det fremgik endvidere, at morarente fra 11. marts 1996 ville blive opkrævet sammen med næste terminsydelse, og at omkostninger uden for budsummen udgjorde 30.448 kr. Brevet var vedlagt en specifikation af beløbene, herunder den opgørelse, som dannede udgangspunkt for udfærdigelsen af tvangsauktionssalgsopstillingen. Af opgørelsen fremgik det blandt andet, at den var udfærdiget pr. 28. marts 1996, at yderligere morarenter ville påløbe hver den 11. i en måned med 1,5 pct. af forfaldne beløb, som ikke var betalt inden sidste rettidige betalingsdag, samt at beløbet ville blive medtaget i lånets næste terminsydelse.

Klageren fremsendte den 13. maj 1996 et beløb på 96.577,55 kr. til realkreditinstituttets advokat til dækning af restancer og auktionsomkostninger.

Realkreditinstituttet bevilgede den 6. juni 1996 betinget gældsovertagelse til klageren. Af den betingede gældsovertagelse, der var gældende til den 4. september 1996, fremgik det, at klageren første gang ville blive opkrævet for september termin.

Fogedretten udstedte den 13. juni 1996 auktionsskøde til klageren.

Den 5. september 1996 fremsendte realkreditinstituttet opkrævning vedrørende september terminsydelsen. Terminsopkrævningen var påført et morarentebeløb på 793,26 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. september 1996 en skærmudskrift til klageren indeholdende en specifikation af det af ham overtagne lån, herunder af juni terminsydelsen 1996. Af specifikationen fremgik, at denne terminsydelse indeholdt et morarentebeløb på 2.867,82 kr. Den 24. oktober 1996 rettede realkreditinstituttet skriftlig henvendelse til klageren og gjorde opmærksom på, at instituttet flere gange forgæves havde forsøgt at ringe ham op for at drøfte spørgsmålet om juni restancen. Realkreditinstituttet beklagede den måske lidt misvisende oplysning i gældsovertagelsesbrevet, men fandt ikke, at der kunne være tvivl om, at det påhvilede klageren at betale ydelsen, idet klageren i modsat fald ville få ejendommen billigere end sit bud. Realkreditinstituttet bad derfor venligst klageren sørge for betaling af juni terminsydelsen senest den 1. november 1996.

Klagerens advokatkollega meddelte den 29. oktober 1996 realkreditinstituttet, at han efter en gennemgang af sagens bilag havde fundet, at der næppe bestod en retlig forpligtelse for klageren til at betale juni terminsydelsen. Til støtte for dette resultat henviste advokaten til, at der var bevilget gældsovertagelse, og at det i bekræftelsen af denne var anført, at klageren første gang skulle betale terminsydelse i september 1996, ligesom det i brevet fra realkreditinstituttets incassoadvokat var anført, at morarente fra 11. marts 1996 ville blive opkrævet i forbindelse med næste termin, hvilke morarenter først blev opkrævet i forbindelse med september terminen 1996 og først betalt af klageren i forbindelse hermed. Endvidere henviste advokaten til, at der var meddelt

klageren ubetinget samtykke til udstedelse af auktionsskøde, som var tinglyst uden retsanmærkninger. Advokaten fandt, at unøjagtigheden om betalingstidspunktet for 1. termin i både incassoadvokatens skrivelse og i gældsovertagelsen måtte fortolkes til skade for koncipisten, idet fejlen hverken var kendelig eller åbenbar for klageren.

Realkreditinstituttet fastholdt den 7. november 1996, at der på trods af formuleringen i gældsovertagelsesbekræftelsen af 6. juni 1996 ikke kunne være tvivl om, at ydelser pr. 11. juni 1996 skulle betales af klageren. Realkreditinstituttet anførte, at incassation af den pågældende terminsydelse ville blive fortsat, såfremt der ikke skete betaling inden den 12. november 1996.

Klagerens advokat stillede sig ved brev af 11. november 1996 uforstående over for, at realkreditinstituttet - om ikke andet så pr. kulance - drog de økonomiske konsekvenser af at have begået en fejl og frafaldt betalingen af juni terminsydelsen, navnlig når der hensås til, at fejlen først blev forsøgt berigtiget flere måneder efter auktionen. Klagerens advokat pegede på ny på den uklarhed, som den betingede gældsovertagelse og incassoadvokatens auktionsopgørelse havde ført til i relation til tidspunktet for den første ordinære terminsydelse. Denne uklarhed havde ifølge klagerens advokat også været udtalt hos realkreditinstituttet, idet 11. juni terminsydelsen blev taget til incasso over for den tidligere ejer af ejendommen, uagtet at ejendommen på det tidspunkt var solgt.

Incassoadvokaten meddelte den 19. november 1996 klageren, at han ikke fandt, at der var grundlag for, at klageren ikke skulle betale juni terminsydelsen 1996, selv om terminsopkrævningen i første omgang ved en fejltagelse var blevet sendt til den tidligere ejer. Baggrunden herfor var, at terminsopkrævningerne var udsendt forud for bevilling af den betingede gældsovertagelse til klageren. Oplysningen i gældsovertagelsesbevillingen om, at klageren første gang opkrævedes for september terminen 1996, kunne ifølge incassoadvokaten ikke tillægges betydning for sagen, idet det forudsattes, at juni termin 1996 blev betalt af klageren, der overtog ejendommen den 7. maj 1996. Incassoadvokaten vedlagde en incassationsskrivelse vedrørende juni terminsydelsen og meddelte, at sagen ville blive fortsat i fogedretten på sædvanlig vis, hvis beløbet ikke blev indbetalt i henhold til incassoskrivelsen.

Klagerens advokat meddelte den 21. november 1996 incassoadvokaten, at klageren fortsat ikke var indstillet på at betale det afkrævede beløb frivilligt, men i stedet overvejede at komme med et udspil til en forligsmæssig løsning af sagen. Klagerens advokat bad i den forbindelse om en nærmere forklaring på, at såvel terminsopkrævningen for juni 1996 som for september 1996 indeholdt morarenter med henholdsvis 2.867,82 kr. og 793,26 kr.

Incassoadvokaten fremsendte den 27. november 1996 oplysninger til klageren vedrørende morarenter. Det fremgik heraf, at morarentebeløbet på 793 kr. i september termin vedrørte 3 måneders morarenter af den ubetalte juni terminsydelse, det vil sige 4,5 pct. af 17.627 kr., og at morarentebeløbet på 2.867 kr. i juni termin vedrørte 3 måneders morarenter af de restancer, der var på tvangsauktionstidspunktet, det vil sige 4,5 pct. af 63.729 kr.

Klageren stillede sig ved brev af 5. december 1996 til realkreditinstituttet uforstående over for, at terminsydelsen for december 1996 tillige omfattede et morarentebeløb på 793,26 kr., idet klageren rettidigt havde betalt september terminen 1996. Klageren udbad sig en forklaring herpå.

Fogedretten indkaldte den 6. december 1996 klageren til udlægsforretning vedrørende juni terminsydelsen.

Klageren orienterede den 10. december 1996 incassoadvokaten om, at han havde anmodet realkreditinstituttet om en forklaring på morarentebeløbet på 793,26 kr. i december terminsydelsen. Klageren fastholdt, at han ikke var pligtig til at betale ydelsen for juni termin 1996, ligesom han allerede havde betalt morarenter med 793,26 kr. i forbindelse med sin betaling af september terminsydelsen.

Realkreditinstituttet meddelte den 11. december 1996 klageren, at morarenterne på 793,26 kr., som var opkrævet i forbindelse med december terminsydelsen, skyldtes, at juni terminen fortsat ikke var betalt. Beløbet fremkom som 3 måneders morarente på 4,5 pct. af 17.627 kr.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet og henstillede den 13. december 1996 til realkreditinstituttet, at fogedforretningen blev stillet i bero og udsat, indtil der forelå en afgørelse fra Ankenævnet.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet, påstand om, at realkreditinstituttet:

- 1) uberettiget havde krævet ham for juni terminsydelsen 1996,
- 2) uberettiget havde opkrævet morarenter for juli, august og september 1996 på 793,26 kr. vedrørende juni terminsydelsen 1996,
- 3) uberettiget havde opkrævet morarenter for oktober, november og december med 793,26 vedrørende juni terminsydelsen 1996,
- 4) i strid med gældende lovgivning, kutyme eller lignende havde opkrævet morarenter af morarenter og gebyrer m.v., for så vidt angår juni terminsydelsen 1996,
- 5) i strid med god realkreditinstitutsik under de konkret foreliggende omstændigheder havde opkrævet de under 2) og 3) nævnte morarentebeløb sammen med den efterfølgende terminsydelse for henholdsvis september og december termin 1996, og
- 6) i strid med god skik og brug inden for realkreditbranchen havde foretaget udlæg for juni terminsydelsen på et tidspunkt, hvor klagerens forpligtelse til at betale denne var omtvistet.

Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet afgjorde de enkelte klagepunkter på følgende måde:

Ad klagerens påstand 1):

Tvangsauktionssalgsopstillingen blev udfærdiget med lånene opgjort pr. 28. marts 1996, som var datoen for 1. auktion. Klageren overtog ejendommen på 2. auktion den 7. maj 1996. Det fremgik af tvangsauktionssalgsopstillingen, at det overtagne lån havde kvartårlige terminsydelser. Nævnet fandt, at klageren på denne baggrund ikke med rette - heller ikke selv om man tog ordlyden af den betingede gældsovertagelse i betragtning - havde kunnet regne med, at han ikke skulle betale juni terminsydelsen.

Ad klagerens påstand 2):

Klageren betalte i forbindelse med tvangsauktionsovertagelsen det beløb, som incasso-

advokaten opkrævede. Før sidste betalingsfrist for juni terminsydelsen fik klageren meddelelse om, at den 1. termin, der ville blive opkrævet ham, var september termin. Nævnet fandt, at den usikkerhed, der derved umiddelbart opstod om tidspunktet for 1. terminsydelse, måtte tillægges realkreditinstituttet, der derfor ikke kunne kræve morarenter for juli, august og september 1996 på 793,26 kr. vedrørende juni terminsydelsen, jf. herved rentelovens § 3, stk. 5. Nævnet lagde i den forbindelse også vægt på, at det er sædvanlig praksis, at realkreditinstitutterne fremsender terminsopkrævninger.

Ad klagerens påstand 3):

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet for oktober, november og december havde været berettiget til at opkræve morarente i forbindelse med opkrævningen af december terminsydelsen, idet klageren på dette tidspunkt var fuldt ud vidende om kravet på betaling af juni terminsydelsen.

Ad klagerens påstand 4):

Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet i aftalegrundlaget havde den fornødne hjemmel til at kræve morarente af morarente. Realkreditinstituttet havde heller ikke anført andre forhold, der kunne begrunde krav om morarente af morarente.

Ad klagerens påstand 5):

Nævnet fandt det ubetænkeligt, at morarentebeløb vedrørende for sent betalte terminsydelser opkræves sammen med kommende terminsydelser.

Ad klagerens påstand 6):

Nævnet fandt ikke grundlag for at kritisere, at realkreditinstituttet havde indledt retsforfølgning mod klageren som sket.

Nævnet frifandt således realkreditinstituttet vedrørende klagepunkterne 1, 3, 5 og 6 og tilpligtede instituttet at frafalde krav om morarente for juli, august og september 1996 vedrørende juni terminsydelsen 1996 samt morarente af morarente.

**B9701001
låneomlægning
løbetid på obligationer**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. maj 1997

Klageren har en ejendom, hvori der indestod et mix-lån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 26. september 1996 et brev til klageren med følgende indhold:

"Med henvisning til gårsdagens telefonsamtale skal det hermed skitseres, hvordan en omlægning af Deres eksisterende 9% mix-lån til et nyt 7% annuitetslån kan ske og på hvilke vilkår.

Deres eksisterende 9% mix-lån opsiges til indfrielse til kurs 100 pr. den 31/12-1996. Restgælden pr. 1/1-1997 vil være 660.193,25 kr. Herudover skal ydelsen pr. 1/12-1996 erlægges.

...(Realkreditinstituttet)... tilbyder et nyt 7% 10 årigt annuitetslån stort 661.000 kr. som 1. prioritet i ejendommen matr.nr. Lånet vil blive ydet som et obligationslån, og ...(realkreditinstituttet)... tilbyder at købe de udstedte obligationer til kurs 100 pr. 31/12-1996 således, at provenuet fra det nye lån dækker indfrielsen af det eksisterende lån. Til orientering er vedlagt et vejledende afdragsforløb på et 7% 10 årigt annuitetslån.

...(Realkreditinstituttet)... vil, såfremt De måtte ønske det, forestå papirarbejdet i forbindelse med omlægningen, herunder tinglysning af det nye pantebrev.

Endelig skal det oplyses, at omlægningen finder sted uden omkostninger for Dem. Såfremt De måtte ønske, at lade Deres eget pengeinstitut forestå tinglysningen vil ...(realkreditinstituttet)... afholde omkostningerne hertil..."

Klageren fremsendte den 9. oktober 1996 et brev til realkreditinstituttet med følgende indhold:

"...Undertegnede accepterer Deres tilbud om optagelse af et 10-årigt 7% annuitetslån med samtidig indfrielse af eksisterende 9% mixlån. Vi accepterer ligeledes Deres tilbud om udførelse af det administrative arbejde, henholdsvis aflysning og tinglysning af pantebreve samt at ...(realkreditinstituttet)... afholder omkostningerne hertil.

Vi accepterer også Deres købstilbud af de udstedte 7% 10 årige obligationer til kurs 100, dog med det forbehold at vi ønsker at stå frit med hensyn til at sælge obligationerne til anden side dersom vi kan opnå en kurs højere end 100."

Den 15. november 1996 udfærdigede realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren vedrørende et 7 pct. obligationslån på 661.000 kr. Lånetilbudet indeholdt en angivelse af den fondskode, der lå til grund for lånetilbudet, og kursen var anført til 99,75, hvilket var den seneste officielle kurs "Alle handler" pr. den 14. november 1996 fratrukket 0,10 kurspoint. Det fremgik endvidere af lånetilbudet, at realkreditinstituttet forbeholdt sig ret til at udbetale lånet på grundlag af andre obligationer end anført, såfremt en ændring af mindsterenten tilsagde dette, eller såfremt fondskoden for de anførte obligationer var lukket på udbetalingstidspunktet.

Lånetilbudet blev fremsendt til klageren ved brev af 28. november 1996. Realkreditinstituttet bad i samme forbindelse klageren om at underskrive og returnere det medsendte pantebrev og vedlagde endvidere en indfrielsesopgørelse vedrørende det eksisterende lån. Af fremsendelsesbrevet fremgik følgende:

"Vort tilbud om at købe de udstedte obligationer til kurs 100 pr. 31/12-1996 står stadig ved magt, men Deres ønske om at stå frit såfremt kursen pr. denne dato er højere, kan desværre ikke efterkommes, hvis vort købstilbud ønskes fastholdt.

Fastholdes vort købstilbud vil afregningen af det nye lån og indfrielsen af det gamle se således ud:

Provenu for salg af obligationer 660.871,47 kr.

Indfrielse af lån nr. 210113-002 jfr. opg. 681.189,19 kr.

Beløb som bedes indbetalt pr. check/giro 20.317,72 kr..."

Klageren meddelte den 3. december 1996 realkreditinstituttet, at han skønnede, at kursen på 7 pct. 10-årige annuitetsobligationer var over 100, og at klageren derfor sandsynligvis ønskede obligationerne overført til sit VP-depot, samt at meddelelse herom snarest ville tilgå instituttet. Klageren anførte samtidig, at han den 9. oktober 1996 havde accepteret realkreditinstituttets købstilbud på obligationerne med det forbehold, at han ønskede at stå frit med hensyn til at sælge obligationerne til anden side, såfremt han kunne opnå en højere kurs end 100. Realkreditinstituttet havde først reageret herpå ved brev af 28. november 1996, hvilken reaktionstid klageren fandt for lang. Klageren fastholdt derfor, at aftalen svarede til indholdet af hans brev af 9. oktober 1996.

Den 7. december 1996 meddelte klageren realkreditinstituttet, at han ønskede obligationerne for det nye lån overført til sin VP-konto snarest og senest pr. 31. december 1996. Klageren oplyste i den forbindelse, at indfrielsesbeløbet vedrørende mix-lånet ville blive

fremsendt, og bad om at måtte modtage et nyt pantebrevsudkast vedrørende det nye lån, idet der var en fejl i det fremsendte pantebrevs oplysninger om indfrielsesbeløbet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. december 1996 et nyt korrigeret pantebrev på et 7 pct. 10-årigt obligationslån på 661.000 kr. til klageren og anmodede denne om at returnere det underskrevne pantebrev sammen med det originale skøde. Realkreditinstituttet bad samtidig klageren være opmærksom på, at de til grund for lånet udstedte obligationer var 15-årige.

Klageren underskrev den 11. december 1996 pantebrevet og returnerede dette til realkreditinstituttet sammen med skødet. I fremsendelsesbrevet gjorde klageren opmærksom på, at man som låntager forudsatte, at der var overensstemmelse imellem løbetid på lån og løbetid på bagvedliggende obligationer. Klageren stillede sig derfor uforstående over for realkreditinstituttets meddelelse om, at obligationerne havde en løbetid på 15 år. Klageren fastholdt, at han skulle modtage 10-årige 7 pct. annuitetsobligationer. Klageren forbeholdt sig at fremsætte krav om erstatning, såfremt realkreditinstituttet ikke var i stand til at levere de pågældende obligationer.

Klageren rettede på ny den 16. december 1996 skriftlig henvendelse til realkreditinstituttet og henviste til telefonsamtale af 13. december 1996. Klageren anførte, at han af telefonsamtalen havde fået den opfattelse, at realkreditinstituttet ikke kunne levere 7 pct. 10-årige annuitetsobligationer med udløb i 2006, men i stedet ville tilbyde 7 pct. annuitetsobligationer med udløb i 2014. Klageren anførte videre, at hans forudsætning om samme løbetid for lån og obligationer således var bristet. Klageren fastholdt aftalen og forbeholdt sig ret til erstatning, da kursværdien for obligationer med udløb år 2014 måtte antages at være mindre end for obligationer med udløb i år 2006. Klageren bad om en hurtig behandling af lånesagen, og om at obligationerne blev fremsendt til hans VP-depot. Klageren erindrede samtidig realkreditinstituttet om aftalen om, at omkostninger i forbindelse med låneomlægningen skulle afholdes af instituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. december 1996 til klageren en redegørelse for instituttets opfattelse af sagsforløbet. Herunder anførte realkreditinstituttet følgende:

"I skrivelse af 26. september 1996 tilbød ... (realkreditinstituttet) ... at omlægge Deres 9%’s mix-lån til et 7%’s 10-årigt annuitetsobligationslån.

... (Realkreditinstituttet) ... tilbød at købe lånets obligationer til kurs 100 og tilbød endvidere at foretage det praktiske i forbindelse med omlægningen samt holde Dem skadesløs med hensyn til omkostninger forbundet med omlægningen.

I skrivelse af 9. oktober 1996 accepterede De tilbuddet, idet De dog tog forbehold for at stå frit med hensyn til at sælge obligationerne til anden side, dersom der kunne opnås en højere kurs end 100 ved salg til anden side.

Den 15. november 1996 afgav ... (realkreditinstituttet) ... lånetilbud, hvoraf fremgår, at lånet er baseret på 15-årige obligationer; jf. den i lånetilbuddet anførte fondskode. I forbindelse hermed bemærkes, at der intet usædvanligt er i at tilbyde 10-årige lån baseret på 15-års obligationer.

Med hensyn til Deres senere breve af 3., 7., 11. og 16. december skal anføres følgende:

1. ... (Realkreditinstituttet) ... havde ikke den 26. september 1996, på tilbudstidspunktet den 15. november 1996 og dags dato åbne 10-årige 7%’s obligationsserier.

2. Økonomiministeriet har henstillet til realkreditinstitutterne ikke at tilbyde lån baseret på obligationer, der på tilbudstidspunktet er noteret til over pari. Endvidere er der mellem realkreditinstitutterne indgået kollegial aftale om, at man efterlever Økonomiministeriets henstilling.

3. ... (Realkreditinstituttet)... bekræfter sit tilbud som udtrykt i skrivelse af 26. september 1996 og siden i lånetilbud af 15. november 1996. Ved at benytte dette tilbud påføres De som låntagere ikke tab af nogen art.

4. ... (Realkreditinstituttet)... har ikke på noget tidspunkt medvirket til at skabe en forventning hos Dem om, at De kunne opnå en kursgevinst ved at benytte Dem af tilbuddet.

... (Realkreditinstituttet)... kan derfor alene tilbyde Dem et lån baseret på 15-årige obligationer, der afregnes til minimum kurs 100. Er kursen på lånets obligationer over pari på det planlagte afregningstidspunkt, vil obligationerne selvagt blive afregnet til den højere kurs.

Vi skal venligst anmode Dem meddele os snarest muligt, hvorvidt De ønsker at gøre brug af tilbuddet på disse vilkår, eller om låneomlægningen skal stilles i bero."

Den 30. december 1996 meddelte realkreditinstituttet klagerens advokat, at instituttet den 31. december 1996 ville overføre obligationer nominelt 661.000 kr. til klagerens konto i Værdipapircentralen. Realkreditinstituttet anførte, at overførelsen skete under forudsætning af, at realkreditinstituttet forinden havde modtaget et beløb på 660.193 kr. til indfrielse af det indestående mix-lån, og at december terminen på samme lån var indbetalt rettidigt. Realkreditinstituttet henviste endvidere til sit lånetilbud af 15. november 1996.

Den 2. januar 1997 bekræftede realkreditinstituttet over for klagerens advokat, at der samme dag var modtaget dokumentation for, at beløbet til indfrielse af det hidtidige lån var modtaget. Realkreditinstituttet tilføjede, at den i instituttets brev af 26. september 1996 opstillede modregningsmodel ikke havde kunnet gennemføres, idet klageren havde ønsket at få overført det nye låns obligationer til en anvist VP-konto. Det nye låns obligationer var først pr. 2. januar 1997 overført til den anviste VP-konto, idet realkreditinstituttet ikke den 31. december 1996 havde teknisk mulighed for at konstatere om indfrielsesbeløbet var modtaget. Realkreditinstituttet bemærkede endvidere, at instituttet ikke kunne garantere, at lånets obligationer blev afregnet til en kurs ikke under pari, da kursen ville afhænge af tidspunktet for klagerens salg af lånets obligationer. Af brevet fremgik endvidere følgende:

"Det skal overordnet anføres, at formålet med ... (realkreditinstituttets)... henvendelse til låntagerne vedrørende låneomlægningen har været at give ... (realkreditinstituttet)... en administrativ lettelse. Det nu indfrieede lån håndteredes "manuelt", fordi låntagerne i sin tid i forbindelse med erlæggelse af et ekstraordinært afdrag ønskede at bevare den hidtidige ydelse. Ekstraordinære afdrag medfører sædvanligvis ydelsesnedsættelse og fastholdelse af løbetid. ... (Realkreditinstituttets)... system er ikke indrettet til at håndtere ændret løbetid som følge af ekstraordinære afdrag.

Da initiativet til omlægningen af lån således er taget af ... (realkreditinstituttet)..., har ... (realkreditinstituttet)... fundet det naturligt at skadeslosholde låntagerne omkostningsmæssigt, hvorimod det ikke på noget tidspunkt har været stillet i udsigt, at låntagerne skulle kunne opnå en kursgevinst."

Klageren afhændede det nye låns obligationer den 8. januar 1997 til en kurs på 100,85.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en erstatning, der satte ham i stand til at købe nominelt

661.000 kr. 7 pct. annuitetsobligationer med udløb i år 2006 hos anden udbyder samt at dække hans advokatsalær. Det samlede krav var beregnet til 20.566 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Til brug for nævnsbehandlingen afgav Nævnssekretariatet følgende oplysninger:

Obligationer udstedes i serier, der typisk er åbne for udstedelse i 3 år. Serielukninger foregår ordinært ultimo juli i lukningsåret. Årgangsbetegnelsen angiver det seneste udløbstidspunkt. 10-årige obligationer med årgangsbetegnelsen 2006 har således været åbne for udlån frem til august 1996. De 10-årige obligationer, der har kunnet anvendes til udlån efter august 1996, har årgangsbetegnelsen 2009. Realkreditinstituttet havde ikke åbne 7 pct. 10-årige serier med annuitetsobligationer i låneomlægningsperioden. Umiddelbart har kun et enkelt realkreditinstitut ifølge Månedsliste fra Københavns Fondsbørs haft en åben 7 pct. 10-årig annuitetsserie i sidste halvdel af 1996. Denne åbne serie med årgangsbetegnelsen 2009 er kun noteret en enkelt gang i september 1996 (den 17. september 1996 til kurs 100,35) og en enkelt gang i december 1996 (den 30. december 1996 til kurs 102,50).

Nævnet bemærkede, at klageren den 26. september 1996 - efter det oplyste på initiativ fra realkreditinstituttet - modtog et tilbud fra realkreditinstituttet omfattende blandt andet indfrielse af det indestående mix-lån samt ydelse af et 10-årigt obligationslån, således at realkreditinstituttet købte lånets obligationer til kurs 100. Nævnet fandt, at tilbudet måtte forstås således, at de obligationer, der skulle udstedes for lånet, ligeledes skulle have en løbetid på 10 år. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at uanset om et tilbudt lån er et kontantlån eller et obligationslån, må det anses for en typeforudsætning, at lånenes og obligationernes løbetid er identisk, således at kursen på obligationer med en løbetid på 10 år er bestemmende for vilkårene på et 10-årigt lån. Det tilføjes, at kursen på obligationerne ikke alene vil afhænge af obligationernes pålydende rente, men navnlig også af løbetiden på obligationerne. For obligationslån påvirker kursen provenuet, mens den for kontantlån påvirker ydelsen.

Klageren accepterede realkreditinstituttets tilbud den 9. oktober 1996 med forbehold om at kunne sælge obligationerne til anden side, såfremt kursen oversteg 100. Nævnet fandt, at klageren med rette havde kunnet gå ud fra, at accepten var overensstemmende med tilbudet, og at realkreditinstituttet måtte have indset dette. En eventuel kursgevinst i den aktuelle situation ville nemlig efter Nævnets opfattelse alene være et udtryk for, at det lån - som klageren skulle tilbagebetale - rentemæssigt lå over "markedsrenten". Klageren kunne derfor i stedet have valgt at få et lavere forrentet obligationslån. Først den 28. november 1996 meddelte realkreditinstituttet klageren, at købstilbudet vedrørende obligationerne alene kunne vedstås, såfremt klageren frafaldt sit forbehold om salg af obligationerne til anden side ved en kurs over 100. Denne meddelelse var ikke sket uden ugrundet ophold, jf. aftalelovens § 6, stk. 2, hvorfor der var indgået en aftale mellem realkreditinstituttet og klageren med et indhold svarende til klagerens accept. Det var i denne sammenhæng uden betydning, at realkreditinstituttet den 28. november 1996 fremsendte lånetilbudet af 15. november 1996 til klageren.

På baggrund af det anførte fandt Nævnet, at realkreditinstituttet havde været forpligtet til at udbetale lånet i 7 pct. 10-årige annuitetsobligationer. Realkreditinstituttet havde ikke opfyldt denne aftale, idet lånet blev udbetalt på grundlag af 15-årige 7 pct. obligationer. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet var forpligtet til at erstatte klageren hans tab i anledning af instituttets manglende overholdelse af den indgåede aftale.

B9701005
personlig fordring -
frivillig handel

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. november 1997

Da realkreditinstituttet ikke rådede over 7 pct. 10-årige annuitetsobligationer med udløb i år 2009, kunne Nævnet ikke præcist fastslå klagerens tab som følge af instituttets manglende overholdelse af aftalen. Nævnet fastsatte derfor en skønsmæssig erstatning på 10.000 kr., der tog udgangspunkt i forskellen mellem den af klageren opnåede kurs på 100,85 og den af Nævnssekretariatet oplyste kurs 102,50 for tilsvarende obligationer.

Klageren købte i 1960 den omhandlede ejendom af sin mor. Klageren foretog i de følgende år forskellige om- og tilbygninger af ejendommen. Klageren indgik i perioden 1989 til 1993 forskellige lejeaftaler vedrørende ejendommen. De seneste to lejeaftaler blev indgået henholdsvis den 2. marts 1993 til påbegyndelse den 1. april 1993 og den 2. september 1993 til påbegyndelse den 1. oktober 1993. I ejendommen indestod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Klageren indbetalte i april og maj 1993 i alt 7.486 kr. i check til realkreditinstituttet.

Klageren rettede den 14. september 1993 henvendelse til realkreditinstituttet og bad om at få lagt lånene i ejendommen om og få lagt terminsydelsen pr. 30. september 1993 på 7.436 kr. ind i det nye lån, da klageren ikke så sig i stand til at betale denne termin på grund af manglende huslejeindtægt. Baggrunden for den manglende indtægt var, at klagerens tidligere lejer var stukket af fra 3 måneders husleje samt vedligeholdelse. Klageren oplyste samtidig, at ejendommen igen var udlejet pr. 1. oktober 1993, således at der ikke forventedes at være økonomiske problemer med fremtidige terminer. Klageren oplyste i den forbindelse, at han og hans ægtefælle ikke havde midler til terminsydelsen, idet de skulle svare terminsydelser vedrørende deres egen bolig og begge var arbejdsløse.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. oktober 1993 til klageren en beregning af omlægning af de to indestående lån. Af følgebrevet til omlægningsberegningerne fremgik følgende:

"...Iflg. beregningen kan der spares ca. kr. 500,- pr. måned efter skat, hvilket vi vurderer er i underkanten til, at vi kan anbefale omprioritering af ejendommen.

Da vi således ikke kan anbefale omprioritering har vi desværre ikke mulighed for at finansiere terminsrestancen for september måned 1993..."

Realkreditinstituttet fremsendte ligeledes den 14. oktober 1993 en erindringsskrivelse til klageren vedrørende terminsrestancen.

Realkreditinstituttets incassoadvokat fremsendte den 8. november 1993 incassoskrivelse til klageren vedrørende terminsydelsen for september 1993. Den 24. november 1993 begærede realkreditinstituttet udlæg for terminsydelsen pr. september 1993.

Den 21. december 1993 fremsendte realkreditinstituttet låneomlægningstilbud, låneomlægningsberegning samt pantebrev til klageren. Låneomlægningsberegningen viste en nettoydelsesbesparelse det første år på 5.960 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. januar 1994 et brev til klageren, hvori instituttet gjorde opmærksom på, at der var penge at spare ved en hurtig låneomlægning. Brevet indeholdt en opfordring til klageren om at finde lånetilbudet frem og sætte skub i sagen.

Den 17. januar 1994 fremsendte realkreditinstituttet til klageren erindringsskrivelse vedrørende terminsydelsen for december 1993. Samme dato meddelte instituttets incassoadvokat klageren, at der den 17. januar 1994 for et beløb på 10.599 kr. var blevet foretaget udlæg. Incassoadvokaten anmodede klageren om at indbetale beløbet, således at det var hans kontor i hænde senest den 21. januar 1994, idet advokaten i modsat fald så sig nødsaget at indlevere auktionsbegæring i sagen.

Incassoadvokaten fremsendte den 24. januar 1994 en opgørelse til klageren over incassoomkostningerne vedrørende september termin 1993. Incassoomkostningerne udgjorde i alt 1.524 kr. Incassoadvokaten rykkede den 11. februar 1994 for betaling af incassoomkostningerne.

Klageren meddelte den 15. marts 1994 realkreditinstituttet, at han ikke så sig i stand til at overholde en med realkreditinstituttet telefonisk indgået aftale. Klageren havde regnet på det, og var kommet frem til, at han ikke kunne klare de månedlige afdrag, hvorfor der ikke var anden løsning end at lade ejendommen gå på tvangsauktion.

Klageren underskrev den 18. marts 1994 en uigenkaldelig salgsfuldmagt til realkreditinstituttet, hvoraf det blandt andet fremgik, at det personlige gældsansvar i henhold til pantebrev ville blive opretholdt, og at der efter salget skulle indgås et frivilligt forlig med henblik på afvikling af den personlige restfordring.

Realkreditinstituttet fremsendte i perioden frem til salget af ejendommen løbende erindringsskrivelser til klageren vedrørende de efterfølgende terminsydelser. Tilsvarende fremsendte realkreditinstituttets incassoadvokat løbende incassoskrivelser til klageren vedrørende disse terminsydelser, ligesom klageren blev indkaldt til udlægsforretninger vedrørende terminsydelserne.

I august 1994 fremsendte realkreditinstituttet et tilbud til klageren om overgang til 12-terminers lån.

Den 8. august 1994 modtog klageren meddelelse fra RKI Kredit Information om, at han samme dato var blevet registreret efter anmodning fra realkreditinstituttet.

Den 26. oktober 1994 fremsendte den ejendomsmægler, til hvem overdragelsen af klagerens ejendom var overgivet, købsaftale til klageren. Købsaftalen var underskrevet af køberen. Ejendomsmægleren bad klageren om at underskrive og returnere denne, hvorefter ejendomsmægleren ville sørge for godkendelse hos realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttets incassoadvokat rettede den 10. november 1994 henvendelse til lejer af ejendommen, idet incassoadvokaten havde forstået på realkreditinstituttet, at lejer havde et ønske om at fraflytte ejendomme pr. 1. april 1995 i forbindelse med ejendommens salg til anden side. Incassoadvokaten bad derfor lejer om at underskrive og returnere en fremsendt opsigelsesskrivelse.

Incassoadvokaten fremsendte den 24. november 1994 kopi til klageren af lejerens opsigelse med virkning pr. 1. maj 1995.

Ejendomsmægleren fremsendte den 31. december 1994 en opgørelse til klageren over salær m.v., som i alt udgjorde 24.984 kr.

Incassoadvokaten indkaldte den 12. april 1995 klageren til afleveringsforretning vedrørende lejemålet den 18. april 1995.

Den 19. april 1995 fremsendte incassoadvokaten et brev til den tidligere lejer af ejendommen og fastsatte det lejeren påhvilende retableringsbeløb vedrørende ejendommen til 2.000 kr. Incassoadvokaten sendte klageren en kopi af denne skrivelse.

Den 28. april 1995 blev det indestående lån indfriet med et samlet beløb på 252.652 kr., inklusive morarenter, terminsrestancer m.v. Den 12. juni 1995 blev ejerskiftelån vedrørende salget af ejendommen udbetalt. Refusionsopgørelse af 26. juli 1995 udviste en saldo i sælgerens favør på 1.558,49 kr.

Den 14. august 1995 fremsendte ejendomsmægleren til klageren endelig opgørelse af salær m.v. vedrørende salget.

Den 23. august 1995 fremsendte incassoadvokaten slutopgørelse til klageren, udvisende en saldo i klagerens favør på 2.891 kr., hvilket beløb var fremsendt til realkreditinstituttet.

Den 27. februar 1996 fremsendte realkreditinstituttet en kontospecifikation til klageren vedrørende salget af ejendommen, hvoraf det fremgik at instituttets underskud i forbindelse med handlen udgjorde 163.767 kr. I opgørelsen indgik poster til mægler-salær, salgsannoncer og diverse. Realkreditinstituttet gjorde opmærksom på, at klageren som tidligere ejer hæftede for dette tab, og opfordrede klageren til at komme med et forslag til afvikling af gælden og samtidig fremsende årsopgørelse fra skattevæsenet fra 1994, seneste lønseddel samt budget.

Efter møde mellem parterne fremsendte realkreditinstituttet i januar 1997 et forslag til klageren vedrørende afvikling af fordringen. Afviklingsforslaget omhandlede et beløb på 81.883 kr. med tillæg af påløbne renter - 6 pct. p.a. fra den 1. maj 1995 - på 9.416 kr., i alt 91.300 kr., som skulle afdrages og forrentes med 6 pct. ved månedlige betalinger over en periode på 10 år.

Klageren ville ikke godkende afviklingsforslaget, herunder stillede han spørgsmål til opgørelsen af kravet. Realkreditinstituttet udfærdigede den 21. februar 1997 en dokumenteret kontospecifikation, der viste tab, eksklusive renter, på i alt 156.267 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at gøre noget krav om personlig fordring gældende, og at instituttet var forpligtet til at foranledige sletning af klageren i RKI Kredit Information. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstitutterne i deres markedsføringsmateriale opfordrer debitorer til straks - når betalingsproblemer forudses - at kontakte institutterne med henblik på at få gennemgået og undersøgt eventuelle afhjælpningsmuligheder. Klageren, der forudså en terminsrestance på 7.436 kr., henvendte sig den 14. september 1993 til realkreditinstituttet vedrørende låneomlægning omfattende denne terminsydelse. Klageren var ikke på tidspunktet for henvendelsen i restance med lån til realkreditinstituttet, og henvendelsen skete inden seneste rettidige betalingsdag for september terminsydelsen. Henvendelsen førte ikke til en løsning på klagerens tilsyneladende midlertidige betalingsvanskeligheder som følge af problemer med lejere på klagerens ejendom, men til et begivenhedsforløb, hvorefter klagerens gæld til realkreditinstituttet nogle få år efter var steget fra de godt 7.000 kr. til godt 156.000 kr.

Ud fra realkreditinstituttets udtalelse til Nævnet var instituttets svar af 14. oktober 1993 på klagerens henvendelse i realiteten et afslag på låneomlægning. Svaret var

imidlertid udformet som en rådgivning, hvilket kunne have givet klageren anledning til misforståelser vedrørende betydningen af en eventuel låneomlægning. Vurderet isoleret som en rådgivning var realkreditinstituttets svar ifølge Nævnet problematisk. Nettoydelsen på de indestående lån udgjorde ca. 1.555 kr. pr. måned. En besparelse på 500 kr. pr. måned måtte derfor umiddelbart anses for at være betragtelig. Hertil kom, at nutidsværdien af det nye låns betalinger udgjorde godt 9.000 kr. mindre end nutidsværdien af de gamle låns betalinger.

Selv om realkreditinstituttet havde været berettiget til at fortsætte retsforfølgningen mod klageren som sket, fandt Nævnet, at en række omkostninger kunne have været undgået, såfremt sagen havde været grebet mere hensigtsmæssigt og smidigt an, herunder ved at klagerens betalinger havde været anvendt på en for ham mere gunstig måde.

Ud fra en samlet vurdering af sagen fandt Nævnet, at realkreditinstituttet ikke med rimelighed burde kunne gøre det samlede krav gældende mod klageren, men at kravet skønsmæssigt burde nedsættes til 45.000 kr.

B9701006 afslag på låneansøgning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. juni 1997

Klageren ejer en ejendom, der blandt andet er belånt med et mix-lån på oprindeligt 180.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Klagerens ejendom var ved årsreguleringen pr. 1. januar 1997 offentligt vurderet til 250.000 kr., hvoraf grundværdien udgjorde 39.300 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 8. januar 1997 årsopgørelse for 1996 til klageren. Heraf fremgik det, at restgælden pr. 31. december 1996 udgjorde 126.601,32 kr. Ligeledes den 8. januar 1997 fremsendte realkreditinstituttet et prioritetskundebevis til klageren, hvoraf det fremgik, at klageren var udnævnt til prioritetskunde. Herudover fremgik blandt andet følgende:

“Særlige kundefordele for Dem

De er på forhånd godkendt til nye lån

Hos ... (realkreditinstituttet)... slipper De for at skulle vise årsopgørelse, lønsedler m.v. De er automatisk godkendt til at optage nyt lån hos os inden for friværdien af Deres ejerbolig eller fritidshus. Det vil sige, at de samlede lån for ejerboliger blot skal ligge inden for 80% af vores vurdering af ejendommens værdi...”

Ved brev registreret modtaget hos realkreditinstituttet den 20. januar 1997 anmodede klageren på baggrund af prioritetskundebeviset om størst muligt tillægslån og omlægning af de eksisterende lån i ejendommen.

Realkreditinstituttet afslog ved brev af 22. januar 1997 til klageren at yde supplerende lån i ejendommen. Realkreditinstituttet oplyste i brevet, at der efter instituttets vurdering ikke var plads til yderligere realkreditbelåning i ejendommen.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var forpligtet til at yde hende et supplerende lån i ejendommen i størrelsesordenen 91.000 kr. - 115.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke, at PrioritetsKunde Beviset havde et sådant indhold, at realkreditinstituttet ved fremsendelsen af dette havde forpligtet sig til at yde klageren det ønskede lån. Nævnet fandt heller ikke, at realkreditinstituttet på anden måde havde for-

B9702007
gældsovertagelse
frigørelse for gældsansvar

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. juni 1997

pligtet sig hertil. Nævnet bemærkede i øvrigt, at spørgsmål om låneudmåling og værdiansættelse henhører under realkreditinstitutternes kredit- og udlånspolitik, som Nævnet generelt ikke finder at kunne efterprøve. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

Klageren ejede ejerlejlighed 1, hvori der indestod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Ved slutseddel af 16. september 1987 solgte klageren lejlighed 1 med overtagelse den 1. november 1987. Købesummen udgjorde 395.000 kr., som skulle berigtiges ved køberens overtagelse af lånet til realkreditinstituttet med en restgæld på 217.855 kr., optagelse af ejerskiftelån på 85.000 kr. hos et andet realkreditinstitut, erlæggelse af udbetaling på 25.000 kr. samt udstedelse af et sælgerpantebrev på 67.144 kr. Af allonge til slutsedlen fremgik det, at sælgerpantebrevet blev aftalt indfriet af køberen for et beløb på 50.000 kr.

Den 15. marts 1989 rettede realkreditinstituttet skriftlig henvendelse til køberen af lejlighed 1. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

*"...Det er blevet foreningen bekendt, at ... (køberen)....
Har overtaget ovennævnte ejendom.*

Før gældsovertagelsen kan behandles, bedes De indsende skøde eller slutseddel (gerne i kopi) på ejendommen, samt vedlagte gældsovertagelseserklæring i udfyldt og underskrevet stand.

Vi gør opmærksom på følgende omkring terminsbetalingerne:

<i>Forf.dato</i>	<i>Rettid.indb.</i>	<i>Kr.</i>	<i>Bemærkninger</i>
<i>01.03.89</i>	<i>31.03.89</i>	<i>8.821,89"</i>	

Efterfølgende afgik køberen ved døden. På begæring af en advokat, der var medhjælper i dødsboet, blev der den 8. januar 1990 afholdt tvangsauktion over lejlighed 1. Realkreditinstituttet overtog på tvangsauktionen lejlighed 1 med et bud på 216.000 kr.

Realkreditinstituttet videresolgte ved transportskøde af 8. maj 1990 lejlighed 1 for en nominel pris på 273.000 kr.

Den 18. december 1996 rettede realkreditinstituttet henvendelse til klageren og opgjorde en personlige fordring på 38.265 kr., eksklusive renter fra auktionsdagen. Realkreditinstituttet opfordrede klageren til at rette henvendelse med henblik på afvikling af fordringen. Brevet var vedlagt et informationsblad vedrørende personlig fordring.

Klageren bekræftede den 22. december 1996 modtagelsen af realkreditinstituttets brev af 18. december 1996, som hun stillede sig uforstående overfor.

Realkreditinstituttet meddelte den 31. januar 1997 klageren, at instituttet aldrig havde bevilget gældsovertagelse til køberen, hvorfor klageren fortsat hæftede for lånets tilbagebetaling, selv om hun havde solgt lejlighed 1. Realkreditinstituttet opfordrede på ny klageren til at rette henvendelse med henblik på afvikling af fordringen.

Det realkreditinstitut, som ydede ejerskiftelån i forbindelse med klagerens salg af lejlighed 1, oplyste den 5. maj 1997 over for klageren, at dette institut havde meddelt gælds-overtagelse til køberen den 3. november 1987 med virkning fra den 1. november 1987.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkredit-instituttet skulle anerkende, at hun var frigjort for sine forpligtelser vedrørende lån i lejlighed 1. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at hun i løbet af foråret 1988 modtog terminsopkrævning fra realkreditinstituttet vedrørende lejlighed 1. Hun kon-taktede realkreditinstituttet telefonisk og gjorde opmærksom på, at lejlighed 1 var solgt. Hun hørte derefter ikke mere fra realkreditinstituttet, herunder fremsendte instituttet ikke længere terminsopkrævninger i hendes navn, før instituttet ultimo 1996 gjorde en personlig fordring gældende.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at instituttet ikke havde registreret en henvendelse fra klageren i foråret 1988, og at det i mangel af dokumentation herfor måtte lægges til grund, at realkreditinstituttet ikke var bekendt med ejerskiftet førend foråret 1989. Uanset at realkreditinstituttet ikke havde reageret på et tidligere tidspunkt, var der aldrig blevet bevilget gælds-overtagelse til køberen af lejlighed 1, hvorfor realkreditinstituttet fastholdt, at klageren hæftede for det tab, som instituttet led i forbindelse med tvangsauktionen og det efterfølgende salg af lejlig-heden.

Realkreditinstituttet oplyste på forespørgsel fra Nævnssekretariatet, at det ikke af insti-tuttets sag fremgik, hvad der gav anledning til instituttets henvendelse til køberen den 15. marts 1989.

Nævnet fandt det ikke muligt at afgøre, om klageren i foråret 1988 rettede telefonisk henvendelse til realkreditinstituttet om ejerskiftet, eller om køberen havde anmodet om gælds-overtagelse.

Nævnet bemærkede, at det påhviler handelsparterne eller deres repræsentanter at drage omsorg for, at gælds-overtagelse gennemføres. Sælgeren vil i almindelighed ikke være fri-gjort for sit gælds-ansvar, før realkreditinstituttet - efter bevilling af gælds-overtagelse til den nye ejer - har givet sælgeren meddelelse herom. For gælds-overtagelsesekspeditioner, der ikke foretages inden for rimelig tid eller med et sædvanligt ekspeditionsforløb, må det imidlertid påhvile realkreditinstituttet at rette henvendelse til sagens parter om den manglende gælds-overtagelse, således at de kan varetage deres interesser.

Realkreditinstituttet rettede den 15. marts 1989 henvendelse til køberen om fremsend-else af gælds-overtagelseserklæring m.v., men ikke tillige til klageren som sælger, over for hvem opsigelse af lånet i mangel af gælds-overtagelse skulle have været foretaget. Nævnet fandt det nærliggende at antage, at gælds-overtagelsesekspeditionen ville være blevet foretaget på sædvanlig måde, hvis køberen ikke forinden var afgået ved døden. I perio-den fra 15. marts 1989 og indtil 18. december 1996 gav realkreditinstituttet ikke klageren nogen form for meddelelse om den manglende gælds-overtagelse eller virknin-gerne heraf. Realkreditinstituttet, der måtte have været vidende om, at klageren, der hverken var ejer af eller rettighedshaver i ejendommen, ikke gennem fogedretten ville få meddelelse om tvangsauktionen, undlod således også at give meddelelse om denne, hvorved klageren blev afskåret fra at varetage sine interesser på tvangsauktionen.

B9702008
**gældsovertagelse/
frigørelse for gældsansvar
personlig fordring**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. juni 1997

Nævnet fandt under disse omstændigheder, at realkreditinstituttet var afskåret fra at fastholde et gældsansvar vedrørende lån i den omhandlede lejlighed 1 over for klageren, og at realkreditinstituttet derfor ikke kunne gøre en personlig fordring gældende imod hende.

Klageren ejede en ejerlejlighed, hvori der indestod lån til det indklagede realkreditinstitut. Klageren afhændede i 1990 ejerlejligheden, og der skulle i den forbindelse optages lån hos realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet afgav den 9. marts 1990 tilbud på et 20-årigt ejerskiftelån. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at der inden udbetaling skulle fremvises dokumentation for, at samtlige restancer, herunder på foranstående lån, var betalt, at underskrevet gældsovertagelseserklæring skulle fremsendes senest 4 måneder efter udbetalingen, og at køberne kunne godkendes af realkreditinstituttet.

Køberne af lejligheden underskrev den 22. marts 1990 gældsovertagelseserklæring, som blev fremsendt til realkreditinstituttet medio september 1990. Af gældsovertagelseserklæringens bagside fremgik det af standardteksten, at den tidligere debitor er frigjort over for realkreditinstituttet, når der fra instituttet er modtaget meddelelse om, at den nye ejer er indtrådt i gældsforholdet, når der ikke henstår krav hidrørende fra ubetalte eller for sent betalte terminsydelser, og når den nye ejers adkomst er endeligt tinglyst.

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. oktober 1990 et brev til den berigtigende advokat, hvori instituttet gjorde opmærksom på, at forfaldne terminsydelser skulle betales, før gældsovertagelse til køberne kunne behandles. Det fremgik af brevet, at juni terminsydelser 1990 var overdraget til incasso, og at der var restance vedrørende september terminsydelser 1990.

Realkreditinstituttet begærede herefter tvangsauktion over ejendommen.

Den 14. december 1990 meddelte klagerens advokat hende, at han havde set på tvangsauktionssagen vedrørende ejendommen og i den forbindelse havde talt med realkreditinstituttets incassoadvokat, der afviste gældsovertagelse. Incassoadvokaten påberåbte sig, at der var misligholdelse, da gældsovertagelsen blev indsendt, hvorfor forhåndstilsagnet ikke længere var gældende. Af brevet fremgik det endvidere, at advokaten havde udvirket et kompromis, som han anbefalede. Ifølge kompromisset skulle klageren til fuld og endelig afgørelse betale 9.490 kr., hvorefter hun ville blive slettet som debitor, og realkreditinstituttet ville sørge for, at klageren ikke endte i RKI Kredit Information, selv om tvangsauktionen blev gennemført i klagerens navn.

Klagerens advokat rykkede den 19. december 1990 incassoadvokaten for svar på det skitserede kompromis. Incassoadvokaten meddelte den 2. januar 1991 klagerens advokat, at det fremsatte tilbud om betaling af 9.490 kr. ikke kunne godkendes af realkreditinstituttet, idet instituttet vurderede, at risikoen var større, end det tilbudte beløb afspejlede. Incassoadvokaten henviste til, at gældsovertagelseserklæringen først var indsendt til realkreditinstituttet den 14. september 1990, på hvilket tidspunkt der var restancer. Incassoadvokaten henviste endvidere til, at det ifølge gældsovertagelseserklæringens side 2 var en betingelse for gældsovertagelse, at der ikke henstod krav hidrørende ubetalte eller for sent betalte terminsydelser. Incassoadvokaten oplyste, at tvangsauktionsbegæring var indgivet og bad klagerens advokat om at underrette sig, såfremt klageren hævdede ejendomshandlen.

Klagerens advokat rettede den 10. januar 1991 henvendelse til den berigtigende advokat og oplyste, at realkreditinstituttet havde gjort gældende, at klageren hæftede for restancen samt for restgælden, idet instituttet aldrig havde accepteret gældsovertagelse. Klagerens advokat fandt, at den berigtigende advokat var ansvarlig for den lange ekspeditionstid, idet han havde modtaget endeligt tinglyst skøde i april, men først havde fremsendt gældsovertagelseserklæring til realkreditinstituttet medio september. Klagerens advokat forbeholdt sig et erstatningskrav. Klageren modtog kopi af dette brev.

Den berigtigende advokat afviste ved brev af 15. januar 1991, at der var tale om en lang ekspeditionstid og redegjorde for hændelsesforløbet. Af brevet, som klageren modtog i kopi, fremgik det endvidere, at den berigtigende advokat fandt det fuldstændig ligegyldigt, på hvilket tidspunkt han indsendte gældsovertagelseserklæringen, når realkreditinstituttet skriftligt havde meddelt, at køberne kunne godkendes, uden i den forbindelse at have taget forbehold.

Realkreditinstituttet overtog på tvangsauktion den 13. maj 1991 ejendommen for et bud på 217.000 kr.

Klagerens advokat rettede den 26. juni 1991 henvendelse til realkreditinstituttets incassoadvokat og forespurgte, hvorvidt realkreditinstituttet fastholdt at have et krav mod klageren. Klageren modtog kopi af dette brev.

Incassoadvokaten meddelte den 16. juli 1991 klagerens advokat, at ejerlejligheden endnu ikke var videresolgt, og at realkreditinstituttet i tilfælde af, at instituttet led tab på ejendommen, ville gøre et krav gældende mod klageren. Klageren modtog kopi af dette brev.

Realkreditinstituttet opgjorde ved brev af 30. august 1996 til klageren sit endelige tab efter tvangsauktionen til 39.024 kr., eksklusive renter fra auktionsdagen. Brevet indeholdt en opfordring til klageren om at rette henvendelse til instituttet med henblik på indgåelse af en betalingsordning.

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 16. september 1996 til klageren det personlige gældsansvar og anførte, at klageren næppe kunne være uforstående over for sagens forløb og tro, at alt var i skønneste orden. Realkreditinstituttet henviste til incassoadvokatens brev til klagerens advokat af 2. januar 1991, hvori der redegjordes for, hvorfor gældsovertagelsen ikke var kommet på plads, og hvorfor klageren stadig hæftede for gælden til realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet opfordrede på ny klageren til at rette henvendelse med henblik på en aftale om tilbagebetaling af det skyldige beløb.

Klageren meddelte den 25. september 1996, at hun fortsat stod uforstående over for realkreditinstituttets krav. Klageren henviste i den forbindelse blandt andet til, at ejendommen var solgt med overtagelse den 15. marts 1990, at realkreditinstituttet havde meddelt at køberne kunne godkendes af instituttet, og at øvrige kreditgivere havde noteret gældsovertagelse med virkning pr. 15. marts 1990. Klageren henviste til, at ubetalte terminer således måtte være køberens problem, og at hun måtte være i bedste tro om, at alt var i orden, eftersom hun havde en statsautoriseret ejendomsmægler til at forestå handlen. Klageren fandt det ganske uforståeligt, at hun kunne hæfte for noget, der gik på tvangsauktion 18 måneder efter salget, og at der yderligere gik 5 år før hun hørte om dette fra realkreditinstituttet. Klageren tilkendegav, at hun forventede en fuldstændig redegørelse og eventuelt kopi af sagens akter.

Realkreditinstituttet rettede i oktober 1996 henvendelse til den berigtigende advokat og oplyste, at klageren havde henvist til, at den berigtigende advokat skulle have udtalt, at "Det er fuldstændigt ligegyldigt, på hvilket tidspunkt jeg indsender gældsovertagelseserklæring, når kreditforeningen skriftligt har meddelt, at køber kan godkendes af kreditforeningen."

Den berigtigende advokat fandt det i første omgang usandsynligt, at han skulle have udtalt sig som anført, men redegjorde efterfølgende for sin udtalelse i brevet af 15. januar 1991. Han bemærkede i den forbindelse, at det i relation til sælgerens interesser var uden betydning, hvornår indsendelse af gældsovertagelse skete, og at sælgeren ikke kunne forlange, at den blev indsendt, før det var afklaret, om handlen overhovedet kunne hænge samme. Den berigtigende advokat fandt, at klagerens advokat også måtte have forstået hans brev således, idet denne herefter ikke foretog sig yderligere. Den berigtigende advokat tilføjede, at der for hans vedkommende i relation til realkreditinstituttet ej heller var tvivl om, at klageren fortsat hæftede over for instituttet, og at instituttet naturligvis ikke var forpligtet til at anerkende de i restance værende købere som nye debitorer, hvorfor klageren fortsat hæftede for sine forpligtelser.

Efterfølgende korrespondance mellem parterne førte ikke til en løsning, og klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at hun var frigjort for sit gældsansvar vedrørende lån i den solgte ejerlejlighed. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet som følge af, at gældsovertagelseserklæring ikke blev fremsendt inden for den i lånetilbudet angivne frist på 4 måneder, kunne have opsagt ejerskiftelånet til indfrielse, hvilket imidlertid ikke skete. Nævnet fandt derimod ikke, at realkreditinstituttet, der i lånetilbudet havde accepteret køberen som debitor, over for sælgeren kunne betinge gældsovertagelsen af, at restancer af forfaldne terminsydelser vedrørende køberens ejerperiode var betalt. Nævnet lagde i den forbindelse tillige vægt på, at forbehold om, at gældsovertagelse ikke kunne godkendes, såfremt der var restancer m.v., alene fremgik af gældsovertagelseserklæringen, som køberne underskrev. Nævnet fandt derfor, at klageren var blevet frigjort for sit gældsansvar, da realkreditinstituttet modtog køberens gældsovertagelseserklæring medio september 1990 og tilpligtede realkreditinstituttet at anerkende, at klageren var frigjort for sit gældsansvar over for instituttet vedrørende lån i den omhandlede ejendom.

B9703012 **rådgivning om kurssikring**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 3. oktober 1997

Klageren foretog primo 1996 låneomlægning hos det indklagede realkreditinstitut. Klageren var ikke tilfreds med forløbet af låneomlægningen og klagede den 11. februar 1996 til realkreditinstituttet over denne. Klagen blev i første omgang afsluttet med, at realkreditinstituttet den 20. februar 1996 frafaldt lånesagsgebyret på 2.000 kr. Klageren indgav efterfølgende særskilt klage til Realkreditankenævnet vedrørende denne låneomlægning.

Klageren igangsatte på ny ultimo 1996 låneomlægning. Realkreditinstituttet afgang den 18. december 1996 tilbud på låneomlægning til et kortrenteprodukt. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...De ...(realkreditinstituttet)...-lån, som ikke skal blive i ejendommen skal være indfriet. Indfrielsestilbud kan bestilles mod gebyr på 100 kr. pr. lån. Foretrækker De at få gamle lån i ejendommen modregnet ved udbetaling af det nye lån, skal De ikke bestille indfrielsestilbud..."

Hvis De ønsker en fastkursaftale, kan De få den hos os. Forinden skal følgende betingelser være opfyldt: Underskrevet kautionserklæring....

Beregningerne i dette tilbud er foreløbige. Vi foretager nye beregninger, når vi udbetaler lånet....

Vær opmærksom på opsigelsesfristerne for Deres gamle lån. Fristerne for de enkelte lån kan De se i afsnittet "Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån".

I forbindelse med indfrielse henviser vi i øvrigt til "Betingelser for udbetaling og fastsættelse af kursen" og "Hvordan kan jeg indfri et lån"...

Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån

Beregningerne er baseret på, at De indfried Deres gamle lån den 30.12.1996. Vi har valgt den af indfrielsesmetoderne "dagskurs" eller "pari-straks", der er billigst for Dem ved en skatteprocent på 45. 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, bedes De meddele dette, når De fremsender udbetalingsblanketten....

I denne beregning har vi forudsat, at obligationsrestgælden den 01.01.1997 på 1.060.428 kr. indfries den 30.12.1996 efter dagskursmetoden.

Den foreløbige indfrielseskurs på 94,20 er 0,5 point over den officielle kurs for "alle handler" på Københavns Fondsbørs den 17.12.1996.

Vi forudsætter, at det er muligt at skaffe obligationerne til indfrielsen..."

Klageren indgik en aftale med realkreditinstituttet om prioritering og tinglysning, som han underskrev den 9. januar 1997. Af prioriterings- og tinglysningsaftalen fremgår blandt andet følgende:

"Det er aftalt, at lånet udbetales ved fastkursaftale pr. 17.02.1997 (afviklingsdag) til kurs 102,86 (vægtet kurs). Der henvises til udleveret "Specifikation af fastkursaftale".

Indfrielser, der modregnes i ovennævnte tilbudte låns provenu

Nr.	Kreditor	Hovedstol	Rente-
		i kroner	procent
2	...(realkreditinstituttet)...	936.000	7,88

Rådgivning

Undertegnede er forinden underskrivelsen af pantebrevet og nærværende aftale blevet gjort bekendt med:

- det forventede tidsmæssige forløb af sagen samt forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse
- mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt det lån, der skal indfries
- vilkårene og betingelserne for lånetilbudet og udbetaling af det tilbudte lån samt vilkårene for indfrielsen af ovenstående lån
- de med sagen forbundne gebyrer, herunder gebyrer til ...(realkreditinstituttet)..., samt øvrige omkostninger
- muligheden for at eventuelle private pantebreve, der skal indfries, kan omdannes til ejerpantebreve
- muligheden for at få tilbudt lån af en anden lånetype, eller med en anden afdragsprofil.

For nærværende aftale gælder endvidere ...(realkreditinstituttets)... almindelige forretningsbetingelser, bestemmelser for fastkursaftaler samt vilkår for udbetaling, som låntager er gjort bekendt med. Låntager har tillige fået udleveret en oversigt over ...(realkreditinstituttets)... priser."

Låneomlægningen blev gennemført den 17. februar 1997. Det nye lån blev afregnet i henhold til fastkursaftalen, og det indestående lån blev indfriet til kurs 97,70. Låneomlægningen medførte et overskydende provenu på 93.828 kr.

Klageren rettede den 23. februar 1997 henvendelse til realkreditinstituttets administrerende direktør, idet han var utilfreds med forløbet af låneomlægningen. Klageren redegjorde for sin opfattelse af sagsforløbet og anførte blandt andet, at han ved det personlige møde i forbindelse med indgåelse af prioriterings- og tinglysningsaftalen fik den opfattelse, at det var hensigtsmæssigt at kurssikre det nye kortrenteprodukt, hvorimod klageren ikke kurssikrede det lån, som skulle indfries. Efterfølgende fik klageren hos en anden af realkreditinstituttets medarbejder en grundig vejledning, hvorunder det kom frem, at kursen og renten lå ret fast på nye kortrenteprodukt, mens kursen på det lån, der skulle indfries, var langt mere konjunkturfølsomt, hvorfor det havde været klogest at kurssikre det lån, der skulle indfries, mens det var mindre vigtigt med det nye kortrenteprodukt. Klageren følte derfor ikke, at han i første omgang havde fået den tilstrækkelige information om kurssikring.

Realkreditinstituttets administrerende direktør afviste den 10. marts 1997 klagen og henviste til, at beslutningen om at indgå fastkursaftale på det nye lån var truffet af klageren selv, og at den medarbejder, med hvem klageren havde indgået prioriterings- og tinglysningsaftalen, havde oplyst, at hun havde orienteret klageren om muligheden for at indgå fastkursaftale såvel på det nye lån som på det lån, der skulle indfries, hvilket også fremgik af prioriterings- og tinglysningsaftalen. Realkreditinstituttet anførte, at medarbejderen desuden havde orienteret klageren om, at det oftest var tilrådeligt, hvis man ønskede at låse kurserne fast, at gøre dette både på et nyt lån og på lån, der ønskedes indfriet. I den forbindelse henviste realkreditinstituttet til, at medarbejderen på prioriterings- og tinglysningsaftalen i hånden havde anført: "Kunden har ikke ønsket kurssikring på indfrielsen". Endvidere henviste realkreditinstituttet til, at de i tilbudet anvendte kurser var foreløbige og blev reguleret ved udbetalingen, hvilket fremgik af teksten i lånetilbudet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle stille ham, som om han havde fået den fulde og fyldestgørende information og derfor havde indgået fastkursaftale også på det lån, der skulle indfries. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at den notering, som sagsbehandleren havde tilføjet på sin version af "Aftalen om prioritering og tinglysning", ikke fremgik af klagerens kopi af aftalen.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at instituttet aldrig udtaler sig om den fremtidige kursudvikling, og at risikoen for op- eller nedadgående kurser alene er kundens. Realkreditinstituttet anførte endvidere, at klagerens udsagn til Ankenævnet om, at han "mangler den afgørende information, at kursen varierer meget mere på indfrielseslånet end det nye lån", derfor lå uden for realkreditinstituttets rådgivningsområde. Idet noget sådant først efterfølgende kan konstateres, rådgiver realkreditinstituttet om det hensigtsmæssige i at kurssikre såvel nyt lån som lån, der skal indfries.

Et flertal i Nævnet fandt, at der til en forsvarlig rådgivning om kurssikring i forbindelse med omlægning af et realkreditlån som det foreliggende til et af realkreditinstituttets kortrenteprodukt måtte kræves, at låntageren vejledes om, at kortrenteprodukter erfaringsmæssigt er mere kursstabile end andre realkreditlån, således at dette erfaringsgrundlag kan indgå i låntagerens overvejelser om, hvorvidt han vil kurssikre, og i

bekræftende fald hvorledes han vil kurssikre. Med udgangspunkt i realkreditinstituttets oplysninger til Ankenævnet lagde flertallet som ubestridt til grund, at denne vejledning ikke var givet til klageren. Flertallet fandt i denne sammenhæng anledning til at bemærke, at det i forbindelse med rådgivning i en situation som den foreliggende burde fremgå af lånesagen, hvis en låntager trods vejledning om kortrenteprodukters kursstabilitet i forhold til andre realkreditlån vælger kun at kurssikre kortrenteproduktet.

Flertallet fandt det endvidere ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren ville have kurssikret det gamle lån, hvis han havde fået korrekt vejledning, og dermed ville have undgået at skulle indfri det gamle lån til den højere kurs, der var en følge af kurstigninger fra den 9. januar 1997 til låneomlægningen den 17. februar 1997. Flertallet stemte på denne baggrund for at tage klagerens påstand til følge.

Mindretallet fandt det overvejende betænkeligt at lægge til grund, at realkreditinstituttet ikke havde ydet en forsvarlig rådgivning om kurssikring af såvel det nye lån som det lån, der skulle indfries. Mindretallet lagde i den forbindelse vægt på, at både den vægtede kurs på det nye kortrenteprodukt og kursen på det lån, der skulle indfries, på tidspunktet for indgåelsen af prioriterings- og tinglysningsaftalen var steget i forhold til kurserne på tilbudstidspunktet. Hvis klageren forventede et nyt kursfald, kunne det ifølge mindretallet have været motiverende for, at klageren alene kurssikrede det nye lån, men ikke indfrielsen af det gamle lån. Mindretallet fandt derudover, at det ville være et for vidtrækkende krav, såfremt realkreditinstituttet skulle være forpligtet til skriftligt at dokumentere de fravalg, som en kunde foretager. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at stille klageren, som om han den 9. januar 1992 havde indgået en fastkursaftale også på det lån, der blev indfriet.

B9704016
udbetalingsvilkår
udbetalingstidspunkt

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 26. november 1997

Klageren ejer en ejendom, hvori der blandt andet indestår lån til det indklagede realkreditinstitut.

I forbindelse med en påtænkt ombygning kontaktede klageren realkreditinstituttet, der den 26. september 1996 fremsendte et tilbud til klageren på et 30-årigt kontantlån på 273.000 kr. baseret på 7 pct. obligationer. Af tilbudet fremgik det, at der kunne tegnes fastkursaftale, og at der kunne indgås en tinglysningsaftale med realkreditinstituttet. Ifølge lånetilbudet kunne lånet udbetales, når realkreditinstituttet havde modtaget færdigmelding fra sin konsulent. Det fremgik endvidere, at realkreditinstituttet skulle foretage en endelig værdiansættelse, når byggearbejdet var udført, og at lånet kunne udbetales mod tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garanti herfor. Under kreditoplysningerne i lånetilbudet fremgik det, at der eventuelt kunne være yderligere kreditomkostninger til garantistillelse, hvis lånet ønskedes udbetalt før pantebrevet var tinglyst, eller hvis lånet skulle udbetales som et forhåndslån inden byggeriet var afsluttet og godkendt af realkreditinstituttet.

Efter telefonsamtale med klageren bekræftede realkreditinstituttet ved brev af 2. oktober 1996, hvilke arbejder realkreditinstituttet forudsatte udført, før der kunne foretages færdigmelding.

Klageren underskrev den 14. oktober 1996 en tinglysningsaftale. Der var under afsnittet om låneudbetaling i tinglysningsaftalen afkrydset for, at lånet skulle udbetales:

"...når tinglyst pantebrev foreligger med retsanmærkninger, som ...(realkreditinstituttet)... egenhændigt kan få slettet ved anvendelse af provenuet fra det nye lån i overensstemmelse med denne aftale."

Det fremgik endvidere af tinglysningsaftalen, at klageren var gjort bekendt med mulighederne for kurssikring, at klageren var indforstået med, at der hos realkreditinstituttet blev oprettet en afregningskonto i klagerens navn, på hvilken konto realkreditinstituttet, forinden det tilbudte lån var udbetalt, på klagerens regning kunne hæve beløb til dækning af indfrielsesbeløb, omkostninger m.v. i forbindelse med sagens ekspedition, at klageren gav realkreditinstituttet og det garanterende pengeinstitut pant i provenuet fra det tilbudte lån til sikkerhed for samtlige hans forpligtelser over for disse, og at klageren havde modtaget rådgivning om det forventede tidsmæssige forløb i sagen samt forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse, om vilkårene og betingelserne for lånetilbudet og udbetaling af det tilbudte lån.

Pantebrevet for det tilbudte lån blev tinglyst den 29. oktober 1996 med en retsanmærkning om pantegæld, hvilken retsanmærkning blev slettet den 11. marts 1997.

Den 13. november 1996 fremsendte realkreditinstituttet en meddelelse til klageren om, at det tilbudte lån var udbetalt til kurs 90,20, hvilket var den officielle kurs noteret på Københavns Fondsbørs pr. 12. november 1996 fratrullet kurssikring på 0,10 kurspoint. Der var således solgt obligationer for 302.660 kr. til fremskaffelsen af lånebeløbet på 273.000 kr. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at nettoprovenuet på 271.490 kr. var overført til afregningskontoen hos realkreditinstituttet.

Den 28. februar 1997 fremsendte realkreditinstituttet en låneafregning til klageren. Det fremgik af låneafregningen, at der til indfrielse af et privat pantebrev var anvendt 86.266 kr., og at afregningskontoens saldo på 40.924 kr. i klagerens favør var afregnet pr. check.

På baggrund af en henvendelse fra klageren afviste realkreditinstituttet den 26. marts 1997, at instituttet ved låneudbetalingen skulle have foretaget en fejlekspedition af klagerens sag. Realkreditinstituttet henviste til, at instituttet havde tilbudt at affalde sit ekspeditionsgebyr på 1.500 kr. for tinglysningsaftalen som følge af klagerens opfattelse af, at man havde misforstået hinanden, hvorved klageren havde haft både en udgift til realkreditinstituttets lån samt til sit pengeinstitut.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle godtgøre ham den forøgede rente i lånets løbetid samt tilbagebetale ham omkostningerne ved lånesagens ekspedition. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at realkreditinstituttet havde foretaget låneudbetaling i strid med hans ønsker og forventninger, idet han kun kunne få det indtryk, at låneudbetalingen - uanset hans afkrydsning for, at lånet ønskedes udbetalt, når tinglyst pantebrev forelå - først ville blive foretaget, når lånetilbudets øvrige betingelser var opfyldt.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at udbetalingen var foretaget i overensstemmelse med aftalen med klageren.

Efter Nævnets opfattelse bestod det samlede aftalegrundlag af lånetilbudet og tinglysningsaftalen, hvoraf de nærmere vilkår for lånet fremgik, herunder vilkårene for udbetalingen. Ifølge lånetilbudet kunne der ikke ske udbetaling, før der blandt andet var foretaget færdigmelding af byggearbejdet af realkreditinstituttet. Det blev imidlertid endvidere nævnt - indirekte under kreditoplysninger - at der mod garanti ville være

mulighed for at udbetale lånet som et forhåndslån, forinden byggeriet var afsluttet og godkendt af realkreditinstituttet.

I tinglysningsaftalen, som blev underskrevet af klageren den 14. oktober 1996, havde klageren afkrydset for, at udbetalingen skulle ske, "når tinglyst pantebrev foreligger med retsanmærkninger, som ...(realkreditinstituttet)... egenhændigt kan få slettet ved anvendelse af provenuet fra det nye lån i overensstemmelse med denne aftale". Nævnet fandt det ikke bevist, at der mellem klageren og en medarbejder hos realkreditinstituttet var indgået en mundtlig aftale om låneudbetaling, der fraveg den skriftligt indgåede tinglysningsaftale af 14. oktober 1996. Nævnet fandt imidlertid, at aftalen om låneudbetaling indgået i forbindelse med tinglysningsaftalen ikke fraveg, men supplerede angivelserne om låneudbetaling i lånetilbudet, således at parternes aftale om låneudbetaling - i overensstemmelse med de herom gældende regler for udbetaling af forhåndslån i realkreditlovgivningen - måtte forstås således, at lånet tidligst kunne udbetales, når såvel det tinglyste pantebrev som realkreditinstituttets færdigmelding forelå - eller at udbetaling mod garanti alene kunne ske på klagerens initiativ.

Realkreditinstituttet havde således ikke været berettiget til at foretage udbetaling som sket. Udbetalingen havde ført til forøgede renteudgifter for klageren, dels i relation til det nye låns rentevilkår, dels i relation til "dobbelthæftningen" i byggeperioden, hvilken sidste dog var blevet begrænset gennem realkreditinstituttets deludbetalinger i takt med byggeriets færdiggørelse. Nævnet fandt på den anførte baggrund, at realkreditinstituttet havde pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren og tilpligtede realkreditinstituttet at betale klageren en skønsmæssigt fastsat erstatning på 18.000 kr. Nævnet fandt ikke grundlag for at friholde klageren for lånesagsomkostningerne.

B9704017 transport af realkreditpantebrev

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 8. oktober 1997

Klageren ejer en ejendom, hvori der blandt andet indestod to kontantlån til det indklagede realkreditinstitut.

De for lånene udstedte pantebreve indeholder på side 1 en rektaklausul med følgende ordlyd:

"Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller pant eller gores til genstand for individuel retsforfølgning."

Rektaklausulen fremgår endvidere af realkreditinstituttets vedtægter, som debitor ifølge justitsministeriets pantebrevsformular B, hvorpå pantebrevene var oprettet, er underkastet.

Tinglysningsloven indeholder i § 11, stk. 2, følgende bestemmelse:

Stk. 2. Til udslettelse af pantebreve kræves enten fremlæggelse af selve dokumentet i kvitteret stand eller bevis for, at panteretten er ophørt ifølge retsbeslutning. Pantebreve til statskassen og de af staten etablerede låneinstitutioner samt realkreditinstitutter, der er godkendt af staten, (80) kan dog efter dommerens bestemmelse udslettes mod kvittering af den ifølge tingbogen berettigede."

Af den i Karnov tilknyttede note nummer 80 fremgår følgende:

"Ordlyden er ved L 1973 277 blevet tilpasset den ny realkreditstruktur. Omfattet er navnlig pantebreve til realkreditinstitutter, der er omfattet af realkreditloven. I modsætning til de tidl. kredit- og hypotekforeningslove udelukker realkreditloven ikke, at pantebrevene kan omsettes, men da man i almindelighed kan se bort herfra i praksis, kan udslettelse ske på grundlag af løs kvittering, såfremt tinglysningsdommeren finder det forsvareligt."

Klageren indfrie i oktober 1996 og i januar 1997 de indestående lån. Kort før den sidste af indfrielseerne rettede klageren skriftlig henvendelse til realkreditinstituttet og anmodede om at få det eksisterende pantebrev omdannet til et ejerpantebrev, hvilket realkreditinstituttet afviste.

Den 10. januar 1997 fremsendte realkreditinstituttet indfrielseskvittering, det kvitterede pantebrev og aflysningsgenpart til klagerens pengeinstitut.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle betale ham det mistede stempelbeløb på 1,5 pct. af 160.679 kr. med rente fra indfrielsestidspunktet og til betaling skete. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Til brug for klagesagens behandling henviste Nævnsekretariatet til den korrespondance fra henholdsvis Finanstilsynet, Told- og Skat samt Justitsministeriet, som har været fremlagt i tidligere ankenævnsager om transport af indfrie realkreditpantebreve, jf. kendelserne B9603009 og B9605030, hvori denne korrespondance er citeret.

Et flertal i Nævnet fandt, at bestemmelsen i pantebrevet, hvorefter "Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller pant..." (den såkaldte rektaklausul), efter sin ordlyd også måtte gælde overdragelse fra kreditor til debitor i forbindelse med debtors indfrielse af pantegælden. Denne forståelse stemte efter flertallets opfattelse også bedst med, at rektaklausulen - selv om den tillige faktisk yder den enkelte debitor en beskyttelse mod at få en ny kreditor - i første række må antages at have til formål at sikre det såkaldte balanceprincip, hvorefter der af hensyn til obligationernes sikkerhed skal bevares balance mellem på den ene side obligationerne og på den anden side pantebrevene. Ved vurderingen af realkreditinstituttets interesse i at påberåbe sig bestemmelsen måtte det ifølge flertallet indgå med betydelig vægt, at der gennem tiden har udviklet sig en administrativ praksis i realkreditinstitutterne, ligesom der er gennemført særlige regler i tinglysningssystemet blandt andet om afløsning af realkreditpantebreve, der har til forudsætning, at realkreditpantebreve er forsynet med en rektaklausul og ikke overdrages - heller ikke ved transport til pantede debitor.

På denne baggrund fandt flertallet ikke, at klagerens økonomiske interesse i at få overdraget realkreditpantebrevet i forhold til de foran angivne interesser kunne begrunde, at realkreditinstituttet var afskåret fra at påberåbe sig bestemmelsen i forhold til klageren. Flertallet fandt som følge af det anførte ikke grundlag for at tilkende klageren en erstatning, som krævet af ham, og stemte derfor for at tage realkreditinstituttets frifindelsespåstand til følge.

Mindretallet fandt, at såvel bestemmelsen i realkreditinstituttets vedtægter om, at de til instituttet udstedte pantebreve skal være (ikke negotiable og) uoverdragelige, som det foreliggende pantebrevs klausul om, at det ikke kan overdrages til eje eller pant (eller gøres til genstand for retsforfølgning) mest nærliggende måtte forstås som sigtende til overdragelse til en ny kreditor og ikke til transport til pantede debitor. Mindretallet fandt derfor ikke, at disse bestemmelser indebar, at realkreditinstituttet var afskåret fra at transportere pantebrevet til klageren, og ej heller at klageren havde givet afkald herpå.

Mindretallet tilføjede, at det efter almindelige principper om loyalitet i kontraktforhold påhviler parterne inden for rimelige grænser at medvirke til at varetage den anden parts legitime interesser.

Mindretallet lagde til grund, at realkreditinstituttets medvirken til den af klageren ønskede fremgangsmåde ved pantebrevets førtidige indfrielse var nødvendig for, at

klageren kunne opnå stempelmæssige fordele svarende til dem, der uden anvendelse af sådan fremgangsmåde, i øvrigt opnås ved førtidig indfrielse af et realkreditpantebrev i forbindelse med optagelse af nyt realkreditlån. Det omtvistede spørgsmål kunne således efter det foreliggende kun få praktisk betydning, hvor der sker førtidig indfrielse af et realkreditlån, og hvor dette erstattes af en anden pantsikret lånetype.

Under henvisning til sagernes forholdsvis beskedne antal fandt mindretallet ikke, at imødekomme af anmodninger som den omtvistede ville prisgive de af realkreditinstituttet anførte generelle administrative fordele ved den hidtidige praksis. Endvidere henviste mindretallet til, at realkreditinstituttet eventuelt kunne betinge sig, at de konkrete eller gennemsnitlige omkostninger ved fremfindelse og påtegning af de pågældende pantebrev blev dækket af de pågældende pantsættere.

Mindretallet fandt herefter ikke, at realkreditinstituttet havde anført tilstrækkeligt tungtvejende grunde til at modsætte sig klagerens anmodning om i forbindelse med den førtidige indfrielse at transportere pantebrevet til debitor og stemte derfor for at tage klagerens erstatningspåstand til følge.

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

B9705025 personlig fordring - passivitet

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. november 1997

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod tre kontantlån til det indklagede realkreditinstitut.

I forbindelse med skilsmisse forsøgte klageren igennem halvandet år forgæves at afhænde den omhandlede ejendom i fri handel. Klageren meddelte i september 1983 realkreditinstituttets incassoadvokat, at han var tilfreds med, at realkreditinstituttet ville medvirke til at forsøge at sælge ejendommen inden tvangsauktion. Klageren nærede imidlertid betænkeligheder ved at underskrive realkreditinstituttets salgsmagt, idet det af denne fremgik, at realkreditinstituttet kunne påtage sig forpligtelser på klagerens vegne.

Med realkreditinstituttet som rekvirent blev der den 26. oktober 1983 afholdt tvangsauktion over ejendommen. Realkreditinstituttet blev højestbydende på 535.000 kr. Realkreditinstituttets lån var i tvangsauktionssalgssopstillingen opgjort på følgende måde:

<i>Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere...</i>	<i>1. Fordring opgjort pr. auktionsdato</i>	<i>2. Restgæld på hæftelser</i>	<i>3. Restancer og evt....</i>	<i>4. Hæftelser der kræves indfriet</i>
Hæftelse nr. 1.				
...(Realkreditinstituttet)...		213.583,61		
Opr. kr. 214.300,- rt. 18,70%		12.811,87		
1/2 årlig ydelse 20.214,92 kr.		3.168,65		
I alt ved budsum kr.	271.723,31	229.564,13	42.159,18	
Hæftelse nr. 2.				
...(Realkreditinstituttet)...		211.736,77		
Opr. kr. 212.400,- rt. 18,666%		2.788,75		
1/2 årlig ydelse 20.228,98 kr.		1.288,20		
I alt ved budsum kr.	258.753,78	215.813,72	42.940,06	
	530.477,09	445.377,85	85.099,24	
Hæftelse nr. 3.				
...(Realkreditinstituttet)...		39.935,17		
Opr. kr. 40.000,- rt. 19,422%		546,94		
1/4 årlig ydelse 3.958,40%		374,66		
I alt ved budsum kr.	49.263,92	40.856,77	8.407,15	
	579.741,01	486.234,62	93.506,39	

Realkreditinstituttet opnåede ved budet på 535.000 kr. således alene dækning med 4.522 kr. for hæftelse 3.

Med overtagelsesdag den 1. januar 1984 videregav realkreditinstituttet ejendommen for en nominel købesum på 420.000 kr., som blev berigtiget ved overtagelse af lån nr. 1 og lån nr. 2 med restgælden på henholdsvis 213.422 kr. og 161.577 kr. og erlæggelse af en udbetaling på 45.000 kr.

Ifølge kontospecifikation af 24. marts 1997 fra realkreditinstituttets system vedrørende overtagne panter udgjorde realkreditinstituttets samlede tab efter videregav 257.351 kr.

Realkreditinstituttet rettede den 24. marts 1997 henvendelse til klageren vedrørende hans endelige gæld efter tvangsauktionen. Realkreditinstituttet opgjorde kravet til 44.741 kr., svarende til det på tvangsauktionen opgjorte tab, hvortil skulle lægges en årlig rente på 9 pct. fra tvangsauktionsdagen og ind til betaling eller indgåelse af en aftale om afvikling af gælden, dog højst renter for de seneste fem år. Klageren blev opfordret til at rette henvendelse til realkreditinstituttet om afvikling af gælden.

Klageren protesterede i april 1997 over det rejste krav, blandt andet med henvisning til, at han indtil da havde været overbevist om, at ethvert mellemværende mellem realkreditinstituttet og ham vedrørende den omhandlede ejendom forlængst var ude af verden. Klageren redegjorde for hændelsesforløbet, herunder at realkreditinstituttet hverken i forbindelse med tvangsauktionen eller det efterfølgende videregav havde gjort ham opmærksom på, at der skulle restere et restmellemværende. Klageren henvisede endvidere til, at han i de efterfølgende år var forblevet kunde hos realkreditinstituttet på senere af ham erhvervede ejendomme.

Realkreditinstituttet beklagede i april 1997 over for klageren, at instituttet ikke tidligere havde gjort opmærksom på, at den personlige hæftelse på lånet ville blive fastholdt. Realkreditinstituttet fastholdt imidlertid sit krav under henvisning til, at instituttet ikke havde nogen egentlig forpligtelse til at gøre opmærksom på opretholdelsen af kravet, og at instituttets krav først forældes 20 år efter tvangsauktionen.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde fortabt sin ret til at gøre noget krav gældende over for klageren vedrørende restfordringen fra tvangsauktionen den 26. oktober 1983. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Et flertal i Nævnet udtalte, at realkreditinstituttet hverken i forbindelse med tvangsauktionen, der fandt sted den 26. oktober 1983, eller i forbindelse med videregav af ejendommen pr. 1. januar 1984 gjorde klageren bekendt med, at der ville blive gjort en restfordring gældende mod ham. Realkreditinstituttet ydede i 1983 og 1990 lån til klageren og afgav i 1994 og 1996 lånetilbud til ham uden på disse tidspunkter - selv om realkreditinstituttet havde kontakt med klageren og derfor havde en særlig anledning hertil - at tage forbehold om, at restfordringen på godt 44.000 kr. ville blive gjort gældende mod klageren. Realkreditinstituttets restkrav med renter blev først rejst ca. 13 år efter tvangsauktionen. Flertallet fandt under disse omstændigheder, at realkreditinstituttet havde fortabt sin ret til at gøre restfordringen gældende.

Mindretallet udtalte, at realkreditinstituttets fordring først forældes efter 20 år, hvilket realkreditinstituttet havde været berettiget til at indrette sig på. Mindretallet delte ikke flertallets synspunkter om passivitet og fandt ikke, at realkreditinstituttet havde



udvist en rettighedsfortabende adfærd. Efter mindretallets opfattelse tilkom det realkreditinstituttet - inden for forældelsesfristen - at tage stilling til, om og i bekræftende fald hvornår man vil gøre en restfordring gældende.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet havde fortabt sin ret til at gøre noget krav gældende over for klageren vedrørende restfordringen fra tvangsauktionen den 26. oktober 1983.

B9705026
opgørelse af
indfrielsesbeløb

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. november 1997

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut.

Efter henvendelse fra klageren fremsendte realkreditinstituttet den 20. juni 1996 bekræftelser på opsigelse af de to indestående lån. Af opsigelsesbekræftelserne fremgik det, at lånene var opsagt til termin, og at betaling samt "Meddelelse om opsigelse" skulle være realkreditinstituttet i hænde senest den 31. december 1996. Som kontantbeløb til indsendelse var anført i alt 110.080,73 kr. Af bekræftelsesskrivelserne fremgik det endvidere, at terminsydelser m.v., der var forfaldne i perioden frem til indfrielsesdagen, ikke var medtaget i "Kontantbeløb til indsendelse", men skulle betales på de sædvanlige opkrævninger.

Som sagen er oplyst, udskrev realkreditinstituttet den 18. december 1996 til klageren indfrielsesoplysninger vedrørende de opsagte lån, hvoraf de ovenfor anførte kontantbeløb til indsendelse fremgik.

Klageren underskrev den 27. december 1996 "Meddelelse om opsigelse" til realkreditinstituttet, hvoraf det fremgik, at indfrielsesbeløbet på 110.080,73 kr. var indsat på realkreditinstituttets konto.

Realkreditinstituttet fremsendte den 31. december 1996 terminsopkrævning vedrørende december termin for begge de indfrieede lån.

Klageren returnerede den 7. januar 1997 opkrævningen påført en bemærkning om, at der måtte være tale om en misforståelse, idet begge lånene var indfriet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. januar 1997 en opgørelse til klageren over det manglende beløb til indfrielse af de to opsagte lån. Af opgørelsen fremgik det, at der resterede i alt 11.419,22 kr., som udgjordes af terminsydelser for december 1996, gebyrer og morarenter.

Den 23. januar bad klageren realkreditinstituttet om en forklaring på rykkerskrivelsen og manglende svar på hans reaktion herpå og rykkede for svar og en forklaring på det videre forløb.

Den 5. februar 1997 forklarede realkreditinstituttet, at det manglende indfrielsesbeløb var en følge af, at klageren ikke havde betalt terminsydelser for december 1996. Realkreditinstituttet henviste i den forbindelse til, at det var fremgået af opsigelsesbekræftelsen, at terminsydelser m.v. der var forfaldne i perioden frem til indfrielsesdagen, ikke var medtaget i "Kontantbeløb til indsendelse", men skulle indbetales på de sædvanlige opkrævninger. Realkreditinstituttet opgjorde den samlede restance, inklusive gebyrer og morarenter til 11.572,01 kr.

Klageren meddelte herefter realkreditinstituttet, at han undrede sig over, at han kunne skyldte noget efter at have foretaget fuld indfrielse af lånene. Efter at have sammenholdt ultimoopgørelsen for 1995 med sine indbetalinger fastholdt klageren, at der ikke kunne være en manko.

Den 21. februar 1997 fremsendte realkreditinstituttet en opkrævning til klageren vedrørende marts terminsydelsen 1997 for det ene af de lån, der skulle indfries, samt gebyr for erindringsmeddelelse.

Realkreditinstituttets incassoadvokat fremsendte den 25. februar 1997 incassoskrivelse til klageren vedrørende terminsydelsen for december 1996 for begge lånene. Realkreditinstituttet modtog den 28. februar 1997 et beløb på 10.913,64 kr. til dækning af terminsydelserne for december 1996.

Realkreditinstituttet udfærdigede den 7. april 1997 en redegørelse til klageren vedrørende forløbet af indfrielsesekspeditionen. Realkreditinstituttet tilkendegav i den forbindelse, at klageren med frigørende virkning senest pr. 14. april 1997 kunne indbetale det samlede beløb på 2.337,87 kr., som på daværende tidspunkt udestod til dækning af morarenter og gebyrer, hvorefter sagen ville blive betragtet som afsluttet i realkreditinstituttet, og hvorefter klageren fortsat ville have status som kernekunde.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. april 1997 en erindringsmeddelelse vedrørende erindringsgebyr.

Klageren rykkede den 2. maj 1997 for aflysning af pantebrevene vedrørende de indfrie lån og rykkede samtidig for svar på sine tidligere henvendelser.

Realkreditinstituttet meddelte den 16. maj 1997 klageren, at pantebrevene ville blive sendt til aflysning, når klageren havde indbetalt det manglende beløb på 2.337,87 kr. Realkreditinstituttet fremsendte samme dag opkrævning til klageren vedrørende juni termin 1997 samt morarenter og gebyrer for det andet af de lån, der skulle indfries. Realkreditinstituttet fremsendte den 27. maj 1997 opkrævning vedrørende morarente og gebyrer.

Den 15. august 1997 fremsendte realkreditinstituttet opkrævning til klageren vedrørende gebyrer for erindringsmeddelelser vedrørende de opsagte lån samt terminsbetaling vedrørende et nyt ejerskiftelån.

Klageren rykkede på ny den 25. september 1997 for aflysning af pantebrevene for de lån, der skulle indfries. Klageren bestred samtidig realkreditinstituttets ret til at foretage modregning af morarenter og gebyrer i ejerskiftelånet.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand, om at realkreditinstituttet var uberettiget til at kræve morarente, gebyrer m.v. vedrørende restindfrielsesbeløbet på 10.080,73 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til den af klageren fremlagte fotokopi af blanketten "Meddelelse om opsigelse pr. 01.01.1997". Det fremgik af blanketten, der var underskrevet af klageren den 27. december 1996, at der skete opsigelse til termin, og at et beløb på 110.080,73 kr. var indsat på en nærmere angiven konto tilhørende realkreditinstituttet. Af det af indklagede fremlagte blanketmateriale fremgik det, at blanketten "Meddelelse om opsigelse pr..." fremsendes med blanketten "Bekræftelse på opsigelse af lån pr...", der

tillige er bilagt en specifikation af opsigelsen. Realkreditinstituttet havde fremlagt fotokopier af kopier af det nævnte materiale dateret den 20. juni 1996 og udskrevet til klageren. Nævnet fandt det på dette grundlag ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren havde modtaget materialet og således - ud over oplysningen i "Meddelelse om opsigelse pr. 01.01.1997" om, at der sker "Opsigelse til termin" - tillige havde modtaget oplysningen anført på blanketten med specifikation af opsigelsen, hvorefter "Terminsydelser m.v. der er forfaldne i perioden frem til indfrielsesdagen, er ikke medtaget i "Kontantbeløb til indsendelse", men skal betales på de sædvanlige opkrævninger."

Nævnet fandt på baggrund af det ovenfor anførte, at klageren på rimelig måde var blevet orienteret om, at beløbet på 110.080,73 kr. kun vedrørte lånenes restgæld pr. 31. december 1996, og at der herudover på sædvanlig måde skulle betales for december termin. Klageren havde således misligholdt sin betalingsforpligtelse ved at undlade rettidigt at betale december termin. Herefter og da der ikke forelå oplysninger, der kunne begrunde, at realkreditinstituttet ikke havde krav på incassoomkostninger, renter og gebyrer i anledning af misligholdelsen, kunne Nævnet ikke give klageren medhold i klagen. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9706028 **underskud ved** **frivillig handel**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. november 1997

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod fem lån til det indklagede realkreditinstitut.

Klageren kom bagud med sine betalinger, hvorfor realkreditinstituttet begærede ejendommen på tvangsauktion. Fogedretten meddelte i juni 1994 klageren, at der efter anmodning fra realkreditinstituttet var berammet tvangsauktion til den 28. juli 1994. Med henblik på at søge ejendommen solgt i fri handel underskrev klageren den 7. juni 1994 en salgsfuldmagt til realkreditinstituttet. Af sagsfuldmagten fremgik det blandt andet, at salg skulle finde sted til den efter omstændighederne højest opnåelige pris, og at realkreditinstituttet var berettiget til på klagerens vegne og med fuldt bindende virkning for hende at indlede og føre forhandlinger med interesserede købere, og at acceptere en salgspris og øvrige vilkår i forbindelse med en overdragelse af ejendommen. Det fremgik endvidere, at provenuet af handlen, fratrukket omkostningerne ved handlen samt omkostninger til rengøring og istandsættelse, skulle fordeles blandt ejendommens kreditorer i prioritetsorden, og at der påhvilede klageren et personligt gældsansvar, såfremt salgsprovenuet ikke gav fuld dækning for realkreditinstituttets krav.

Realkreditinstituttets incassoadvokat meddelte den 28. juni 1994 klageren, at han ifølge aftale med en af realkreditinstituttets medarbejdere havde tilbagekaldt tvangsauktionen, idet ejendommen var solgt. Klageren fik ultimo juni 1994 af fogedretten meddelelse om tilbagekaldelsen af tvangsauktionen.

Af salgsopstilling af 22. juli 1994 og salgsannoncer fremgår det, at ejendommen blev udbudt til salg for en finansieret pris på 575.000 kr., som skulle berigtiges ved optagelse af kontant ejerskiftelån på 447.000 kr., sælgerpantebrev på 93.000 kr. og en udbetaling på 35.000 kr. Kontantprisen var i salgsmaterialet angivet til 548.000 kr. Af tingbogsattest vedrørende naboejendommen fremgår det, at der den 10. juni 1994 til en ny ejer blev tinglyst skøde med en nominel købesum på 625.000 kr.

Klageren underskrev den 16. september 1994 et gældsbehold på 40.000 kr. til realkreditinstituttet vedrørende afvikling af det forventede tab ved salget.

Ejendommen blev solgt med overtagelse den 15. oktober 1994. Af købsaftalen fremgik det, at købesummen androg 538.000 kr., som blev berigtiget ved optagelse af et kontant ejerskiftelån på 430.000 kr. og erlæggelse af en udbetaling på 108.000 kr.

Et andet realkreditinstitut afgav den 30. september 1994 tilbud på det stipulerede ejerskiftelån på 430.000 kr. Lånetilbudet blev den 3. oktober 1994 fremsendt til klageren til orientering.

Der blev herefter udfærdiget skøde, som alene var betinget af købesummens berigtigelse.

Den berigtigende advokat fremsendte den 5. januar 1995 faktura til realkreditinstituttet indeholdende en opgørelse af sælgerens omkostninger ved handlen. Realkreditinstituttet fremsendte den 28. juni 1995 en opgørelse til klageren over det endelige tab efter salget af ejendommen, som udgjorde 23.115 kr. Opgørelsen var vedlagt en specifikation af udgifter og indtægter ved handlen. Realkreditinstituttet vedlagde endvidere en allonge vedrørende nedskrivning af gældsrevet på 40.000 kr. Realkreditinstituttet gjorde samtidig klageren opmærksom på, at hun ikke havde overholdt gældsrevets betingelser med hensyn til betaling af de månedlige ydelser og opfordrede hende til senest den 15. juli 1995 at indbetale ydelserne for februar, marts, april, maj, juni og juli 1995 - eller eventuelt dele deraf.

Gældsrevet blev den 28. juni 1995 nedskrevet til 23.115 kr. Realkreditinstituttet rykkede herefter klageren for en aftale om afviklingen af gælden samt underskrivelse af frivilligt forlig.

Efter henvendelse fra klageren meddelte Finanstilsynet i juni 1997 klageren, at Finanstilsynets opgave er at påse, at realkreditinstitutterne overholder den gældende lovgivning på området, og at en vurdering af, hvorvidt realkreditinstituttet havde handlet uberettiget ved salget af klagerens faste ejendom, lå uden for Finanstilsynets kompetence. Finanstilsynet henviste til Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle betale hende en erstatning, der tog udgangspunkt i en normal handelspris for den omhandlede ejendom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Som sagen var oplyst for Nævnet, fandt Nævnet det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet havde solgt klagerens ejendom til en for lav pris. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at en nærmere efterprøvelse heraf ville nødvendiggøre en yderligere bevisførelse, herunder et egentligt syn og skøn, som Nævnet ikke fandt grundlag for at foranstalte i den foreliggende sag. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

B9706029

ekspeditionstid ved afgivelse af lånetilbud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 3. oktober 1997

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 22. januar 1996 et lånetilbud til klageren vedrørende et 20-årigt kontantlån på 966.000 kr. Lånetilbudet var beregnet på basis af 6 pct. obligationer til kurs 90,90 pr. den 19. januar 1996. Af lånetilbudet fremgik det, at der skulle indfries i alt 3 lån til det indklagede realkreditinstitut, 3 lån til et andet realkreditinstitut samt 4 private pantebreve. De private pantebreve havde i tilbudet en anslået indfrielseskurs på 100.

Af lånetilbudet, der var vedlagt en blanket til fastkursaftale, fremgik det endvidere, at beregningerne i lånetilbudet var foreløbige, og at der ville blive foretaget nye bereg-

ninger ved låneudbetalingen. Der blev endvidere taget forbehold for eventuelle fejl i beregningerne, som skyldtes, at realkreditinstituttet ikke havde fået alle oplysninger.

Den 4. februar 1996 udfærdigede realkreditinstituttet et nyt lånetilbud som alternativ til det tidligere fremsendte. Tilbudet vedrørte et 20-årigt kontantlån på 905.000 kr. baseret på 6 pct. obligationer til kurs 88,90 pr. den 2. februar 1996. Lånetilbudet var vedlagt en blanket til fastkursaftale. Det var i tilbudet forudsat, at et af de private pantebreve ikke skulle indfries.

Klageren rettede den 11. februar 1996 skriftlig henvendelse til realkreditinstituttet og protesterede over forløbet af lånesagen. I brevet fremførte klageren blandt andet, at han allerede medio december 1995 søgte om en omlægning og et tillægslån, og at han flere gange telefonisk fulgte op på sin ansøgning. Først i januar 1996 erkendte realkreditinstituttet, at sagen var blevet væk, og en ny lånesag blev iværksat. I lånetilbudet af 22. januar 1996 havde realkreditinstituttet ikke taget højde for, at et af de private pantebreve var uopsigeligt. Lånetilbudet af 4. februar 1996 respekterede det omhandlede private pantebrev. Provenuet var imidlertid væsentligt nedsat.

Ved nyt tilbud af 13. februar 1996 forhøjede realkreditinstituttet det tilbudte lån til 936.000 kr. baseret på 6 pct. obligationer til kurs 88,25 pr. 12. februar 1996.

Den 15. februar 1996 indgik klageren en prioriterings- og tinglysningsaftale med realkreditinstituttet. Det fremgik af aftalen, at det nye lån skulle udbetales efter nærmere aftale, og der var opstillet en række forudsætninger vedrørende de lån, der skulle indfries. Af aftalen fremgik det endvidere, at der kunne tegnes fastkursaftale, og at indfrielsen af de private var anslået, samt at realkreditinstituttet skulle se en kopi af de private pantebreve, for at se om der var opsigelser på lånene. Endelig indeholdt aftalen klagerens tiltrædelse af, at der på en række punkter var givet rådgivning, herunder om kurssikring.

Realkreditinstituttet beklagede den 20. februar 1996 over for klageren hændelsesforløbet og tilbød at udarbejde enten et nyt og større lånetilbud, således at klagerens provenu ikke formindskedes eller alternativt et lånetilbud på den opståede difference. Realkreditinstituttet tilbød endvidere klageren udsættelse med indfrielsen, indtil det nye lån var tinglyst, såfremt han skulle blive tidsmæssigt klemmt. Endelig meddelte realkreditinstituttet, at man var indstillet på at frafalde lånesagsgebyret på 2.000 kr. og tilbyde en gunstig kurs, såfremt klageren valgte straks at kurssikre det tilbudte lån.

Det nye lån blev afregnet pr. 15. marts 1996 til kursen pr. 12. marts 1996 på 86,40. De realkreditlån, der forudsattes indfriet, blev efterfølgende indfriet til kurs 100. For lånene til det andet realkreditinstitut blev der betalt differencerente. Realkreditinstituttet opgjorde pr. 23. juli 1997 tinglysningskontoen, der på dette tidspunkt udviste et provenu i klagerens favør på 2.412 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte ham tabet som følge af lånesagens bortkomst hos instituttet og den deraf følgende forlængede ekpeditionstid. Klageren overlod det til Nævnet nærmere at fastsætte erstatningens størrelse. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at lånesagen var endeligt og bindende afgjort ved parternes forlig, hvorefter indklagede afstod fra at opkræve lånesagsgebyr hos klageren. Nævnet fandt derfor ikke, at klageren kunne gøre yderligere krav gældende mod realkreditinstituttet i anledning af tvisten i denne lånesag, og realkreditinstituttet blev som følge heraf frifundet.

B9706030
låneudbetaling -
udbetalingsinstruks

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 6. november 1997

Klageren ejer en ejendom, hvori der inde stod lån til det indklagede realkreditinstitut. Realkreditinstituttet fremsendte den 9. april 1997 et tilbud til klageren vedrørende et 30-årigt obligationslån på 1.052.000 kr.

Klageren indgik den 18. april 1997 en aftale med realkreditinstituttet om prioritering og tinglysning. Af aftalen fremgår blandt andet følgende:

"Undertegnede, der har modtaget lånetilbud dateret 09.04.1997, ... anmoder herved ...(realkreditinstituttet)... om, på mine vegne, at forestå tinglysning af pantebrevet, der ligger til grund for ovenstående lån.

Vedrørende lån nr. 1

Lånet udbetales hurtigst muligt. Fastkursaftale kan til enhver tid indgås telefonisk. En sådan aftale bekræftes efterfølgende skriftligt af ...(realkreditinstituttet)...

Hvis der ikke indgås fastkursaftale, kan anmodning om udbetaling af lånet til enhver tid ske telefonisk. Hvis pantebrevet ikke er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, kan udbetaling kun ske på baggrund af garanti herfor. En sådan garanti kan ...(realkreditinstituttet)... eventuelt rekvirere hos ...(forsikringselskab)..."

Prioriterings- og tinglysningsaftalen var ud for overskriften "Vedrørende lån nr. 1" med håndskrift påført følgende bemærkning:

"Ring når pantebrev er tinglyst".

Endvidere var klagerens telefonnummer med håndskrift påført aftalen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 22. maj 1997 en meddelelse til klageren om, at pantebrevet var modtaget retur fra tinglysning, og at sagen derfor var klar til udbetaling. Realkreditinstituttet bad klageren kontakte instituttet for at aftale nærmere.

Den 26. maj 1997 fremsendte realkreditinstituttet en specifikation af fastkursaftale til afvikling den 29. maj 1997 til klageren. Det tilbudte lån blev udbetalt den 30. maj 1997 til kurs 94,075 pr. den 28. maj 1997.

Klageren rettede den 6. juni 1997 skriftlig henvendelse til realkreditinstituttet med en protest over forløbet af den foretagne låneudbetaling. Herunder anførte klageren, at han efter at have modtaget brevet 22. maj 1997 fra realkreditinstituttet den 26. maj 1997 rettede telefonisk henvendelse til realkreditinstituttets distriktskontor, hvor han fik oplyst, at den skriftlige aftale skulle være ændret ved en senere telefonisk samtale. Dette var klageren ikke enig i. Klageren bestred endvidere, at der var indgået en fastkursaftale. Klageren anmodede derfor om, at udbetalingen af hans lån blev berigtiget i overensstemmelse med den indgåede skriftlige aftale.

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 11. juni 1997, at det på et tinglysningsmøde med klageren blev aftalt, at realkreditinstituttet skulle kontakte klageren telefonisk, når pantebrevet kom retur fra tinglysningskontoret. Realkreditinstituttet anførte, at instituttet forgæves havde forsøgt at træffe klageren telefonisk, hvorfor realkreditinstituttet skrev til klageren den 22. maj 1997. Realkreditinstituttet fastholdt endvidere, at der var indgået fastkursaftale.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var forpligtet til at udbetale lånet pr. den 22. maj 1997 til kurs 95,25. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren oplyste over for Ankenævnet, at hans egen kopi af aftalen om prioritering og tinglysning desværre var bortkommet.

Nævnet bemærkede indledningsvis, at Nævnet er bekendt med, at der findes et standardvilkår, hvorefter udbetaling skal afvente nærmere besked fra låntageren. Nævnet fandt ikke, at det med den fornødne sikkerhed kunne antages, at påtegningen "Ring når pantebrev er tinglyst", der var påført af realkreditinstitutts medarbejder, skulle forstås som en ændring af den maskinskrevne tekst, hvorefter lånet skulle udbetales hurtigst muligt. Allerede som følge heraf fandt Nævnet, at realkreditinstituttet i overensstemmelse med den maskinskrevne aftaletekst havde været forpligtet til at igangsætte udbetaling den 22. maj 1997 og i overensstemmelse med "Betingelser for udbetaling og fastsættelse af kurser" at udbetale lånet på grundlag af den officielle kurs pr. den 23. maj 1997 på 94,45 med fradrag af kursskæring på 0,10 kurspoint.

B9707035
personlig fordring -
passivitet

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 6. november 1997

Klageren ejede en ejendom, hvori der blandt andet indestod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Ejendommen gik den 14. november 1983 på tvangsauktion med et andet realkreditinstitut som rekvirent. Af den til brug for tvangsauktionen udfærdigede salgsopstilling fremgår det, at der var 6 indestående realkreditlån, hvoraf lån nr. 2, 3, 5 og 6 var ydet af det indklagede realkreditinstitut. Lån nr. 6 var i salgsopstillingen opgjort med 1.500 kr. i restancer (kolonne 3), 14.170 kr. i restgæld (kolonne 2), i alt 15.670 kr. (kolonne 1). De samlede fordringer var i kolonne 1, inklusive hæftelse 6, opgjort til i alt 416.658 kr.

Realkreditinstituttet overtog på tvangsauktionen ejendommen for et bud på 401.000 kr., og opnåede således kun dækning for hæftelse 6 med 12 kr.

Realkreditinstituttet overdrog ved transportskøde af 15. april 1984 retten til at få auktionsskøde til de senere ejere af ejendommen. Ejendommen blev overdraget med overtagelse af de 6 indestående realkreditlån. Vedrørende hæftelse 6 var i auktionsskødet anført følgende:

*"6.) pantebrev til samme
 kontantlån, lyst 17.3.1981 14.000,00 kr.
 I salgsopstillingen opgjort til
 15.670,79 kr. - heraf dækning på
 auktionen for 12,73 kr."*

Realkreditinstituttet rettede den 1. april 1997 henvendelse til klageren vedrørende hendes endelige gæld efter tvangsauktionen. I brevet var realkreditinstitutts tilgodehavende opgjort til 15.658 kr., beregnet som kolonne 1 (415.658 kr.) - bud (416.000 kr.), og det var anført, at dette beløb gjordes gældende som personlig fordring, idet det endelige tab ikke var blevet mindre. Det fremgik endvidere, at beløbet ville blive tillagt en årlig rente på 9 pct. fra tvangsauktionsdagen og ind til den dag, hvor klageren betalte gælden eller indgik en aftale om afvikling af gælden - dog højst 5 års rente. Klageren blev opfordret til at indgå en betalingsordning og til at indsende et budgetskema til brug herfor. Brevet var vedlagt realkreditinstitutts informationsblad "Personlig fordring".

Efter henvendelse fra klageren anmodede Retshjælpen den 15. april 1997 realkreditinstituttet om at stille sagen i bero, indtil Retshjælpen havde foretaget en vurdering af realkreditinstituttets krav. Retshjælpen anmodede samtidig realkreditinstituttet om at fremsende kopi af det aflyste pantebrev. Realkreditinstituttet fremsendte den 21. april 1997 kopi af transportauktionsskødet, udskrift af fogedbogen, korrespondance vedrørende budsum på tvangsauktionen og tvangsauktionssalgsopstillingen til Retshjælpen og gjorde opmærksom på, at realkreditinstituttet fastholdt sit krav mod klageren, selv om instituttet ikke var i besiddelse af et aflyst pantebrev.

Retshjælpen meddelte den 12. maj 1997 realkreditinstituttet, at man efter samtale med klageren havde fundet det rigtigst at indbringe sagen for Realkreditankenævnet, såfremt realkreditinstituttet fastholdt kravet, idet der efter Retshjælpens opfattelse kunne være tvivl herom.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, principalt at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod hende, subsidiært at den personlige fordring alene kunne gøres gældende mod hende med et beløb på 15.658 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at hun i november 1983 på ny lånte penge af realkreditinstituttet til køb af anden ejendom, uden at realkreditinstituttet ved den lejlighed gjorde hende opmærksom på det nu fremsatte krav.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at instituttets ydelse af lån til klageren til køb af en ny ejendom var sket på baggrund af en vurdering af klagerens økonomiske forhold set i relation til den nye ejendom, og at dette ikke havde nogen sammenhæng med den personlige fordring.

På forespørgsel fra Nævnsekretariatet om dokumentation for, hvorledes budsummen var anvendt, oplyste realkreditinstituttet, at instituttet i denne sag var indstillet på, at budsummen blev anset for anvendt, således at det i videst muligt omfang var i klagerens interesse, og at dette naturligvis hang sammen med det beskedne beløb, som hæftelse nr. 6 havde opnået dækning for. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at pantebrevet, der lå til grund for lånet på oprindelig 14.000 kr., ved videresalget blev genstemplet og gentinglyst i forbindelse med de nye ejeres overtagelse af ejendommen. Lånet blev i 1986 indfriet af de daværende ejere.

Nævnet konstaterede, at tvangsauktionen fandt sted den 14. november 1983. Realkreditinstituttet bevilgede i samme måned klageren et nyt lån til køb af en anden ejendom, uden i den forbindelse - selv om realkreditinstituttet havde en særlig anledning hertil - at tage forbehold om, at en eventuel restfordring ville blive gjort gældende mod klageren. Heller ikke i forbindelse med ejendommens videresalg ved transportskødet den 15. april 1984 tog realkreditinstituttet kontakt til klageren med henblik på betaling af restfordringen på godt 15.000 kr. Realkreditinstituttets restkrav med renter blev først rejst ca. 13 1/2 år efter tvangsauktionen. Nævnet fandt under disse omstændigheder, at realkreditinstituttet havde fortabt sin ret til at gøre restfordringen gældende og tilpligtede realkreditinstituttet at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre en personlig fordring gældende over for klageren, hidrørende fra tvangsauktionen den 14. november 1983 over klagerens daværende ejendom.



ANDRE § AKTIVITETER

7.1 Abonnementsordning vedrørende kendelser

7.2 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 var 800 kr. for 1997 og forventes at kunne holdes på det samme niveau i 1998.

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. 15 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 50 kr. Den, der måtte være interesseret i en abonnementsordning, enkelte kendelser eller årsberetninger, er velkommen til at kontakte Nævnsekretariatet på telefon 33 12 82 00 eller pr. telefax på nr. 33 12 36 01.

7.2 foredragsvirksomhed

Ligesom tidligere år har Nævnsekretariatet holdt en række 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:
B9408095	Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse.	Dom af 22.12.1994/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
B9311097	Prækclusion af fordring. Modregning i låneprovenu.	Klageren har indbragt sagen for domstolene.
B9504032	Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.	Klageren har indbragt sagen for domstolene.
B9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag.	Dom af 27.05.1997/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.

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

Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Låneomlægning	Årsberetning 1994
Personlige fordringer	Årsberetning 1993
Rådgivningsansvar	Årsberetning 1995
Takster	Årsberetning 1992
Transport af realkreditpantebreve	Årsberetning 1996

8.3 registre over afsagte kendelser

På de følgende sider er gengivet 2 registre over afsagte kendelser i Realkredit-ankenævnet.

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 Nævnsssekretariat.

Stikord

Stikord	Resume-nummer		
		-	B9401007
		-	B9401009
		-	B9401013
12-terminerslån	B9504033	-	B9402022
		-	B9403039
Afdragsordning	B9204032	-	B9403041
-	B9207045	-	B9403042
-	B9308059	-	B9408095
-	B9309065	-	B9506044
	B9608045	-	B9201006
Afregning	B9302018	Dobbeltsalg	B9401006
Afregningskurs	B9311095	Dobbeltbetaling	
	B9406070		
-	B9410113	Ejendomshandel	B9406068
-	B9501002		B9408084
	B9501009	Ejerskifte	B9205039
Afslag på lån	B9201004		B9302009
-	B9301007		B9303023
-	B9309068		B9309068
-	B9405060		B9404052
-	B9407080		B9412132
-	B9409101	Eksisterende lån	B9202013
-	B9505034	Ekspeditionstid	B9205043
-	B9606033		B9210063
	B9701006		B9308059
Aftale	B9503027		B9308061
-	B9607037		B9308063
Akkord	B9410112		B9309066
Ambulancetjeneste	B9308064		B9311094
-	B9508055		B9311096
Annulation	B9607041		B9312105
Ansvarsfraskrivelse	B9208051		B9401010
-	B9408084		B9401011
			B9402019
			B9403040
Beregning	B9210065		B9405055
-	B9302019		B9405060
-	B9309070		B9405062
-	B9311091		B9406066
-	B9401009		B9407074
-	B9411118		B9408086
-	B9507050		B9408094
	B9705026		B9408097
Betingelser	B9412128		B9410113
-	B9503026		B9411123
-	B9504031		B9501005
-	B9510062		B9501012
-	B9605024		B9501016
-	B9605027		B9502018
	B9607034		B9502019
Beløb	B9705026		B9503021
Bidrag	B9401013		B9503023
-	B9403028		B9506046
Bidragsforhøjelse	B9205036		B9510058
-	B9212075		B9511071
-	B9301001		B9603013
-	B9301006		B9610053
-	B9302022		B9705024
-	B9311090		B9706029
Bygning på lejet grund	B9301005	Ekstraordinær afdrag	B9412129
			B9503026
Condictio indebiti	B9607041		B9505036
		Erhverv	B9503024
Depot	B9304030	Erindringsskrivelse	B9209056
Differencerente	B9304031		B9210066
-	B9311086		
-	B9311091	Fastkursaftale	B9406070
-	B9312107	Fejlagtig erlagt	B9207048

Indfrielse	B9204029	-	B9501010
-	B9210063	-	B9507050
-	B9210070	-	B9604020
-	B9211071	Konvertibilitet	B9211071
-	B9212077	Kontraheringspligt	B9310080
-	B9302013	Krav	B9606031
-	B9304031	Kreditvurdering	B9310077
-	B9308062	-	B9407080
-	B9310073	-	B9409101
-	B9310076	Kurser	B9210065
-	B9312107	-	B9310076
-	B9312113	-	B9403040
-	B9312115	-	B9407078
-	B9401010	-	B9501012
-	B9401013	-	B9602006
-	B9406065	Kurssikring	B9303025
-	B9408085	-	B9310074
-	B9408089	-	B9311087
-	B9408095	-	B9401005
-	B9409105	-	B9411119
-	B9410113	-	B9501009
-	B9411115	-	B9506046
-	B9411116	-	B9703012
-	B9411119	Kurstab	B9312105
-	B9412131	-	B9405055
-	B9501012	-	B9405062
-	B9503022	-	B9407074
-	B9504032	-	B9408086
-	B9506042	-	B9408097
-	B9507050	-	B9502018
-	B9603014	-	B9503021
-	B9605025	-	B9503023
-	B9607037	-	B9610053
-	B9703012	Kurstabsfradrag	B9407079
-	B9705026	-	B9501005
Indfrielseskurs	B9404049	-	B9501010
-	B9407075	-	B9601001
-	B9407076	-	B9603015
-	B9409102	-	B9604019
-	B9604021	Køber	B9401011
-	B9610051	Købesum	B9201011
Indfrielsesmetode	B9312106	-	
-	B9311089	Lejeaftale	B9302014
-	B9401002	-	B9302017
-	B9401005	Løbetid	B9202020
-	B9401009	-	B9405058
-	B9505039	-	B9501010
-	B9506045	-	B9604019
-	B9704015	Låneafregning	B9311096
Inkonvertibilitet	B9312099	-	B9609048
-	B9312111	Låneaftale	B9706031
-	B9407079	Låneansøgning	B9406066
-	B9408085	Låneomlægning	B9201009
-	B9504032	-	B9202020
-	B9505036	-	B9209057
-	B9506042	-	B9210065
Instruks	B9405057	-	B9302019
-	-	-	B9303025
Kaution	B9204031	-	B9305038
-	B9409101	-	B9307045
Kontantlån	B9202020	-	B9310074
-	B9205036	-	B9311086
-	B9308062	-	B9311087
-	B9407079	-	B9312109
-	B9410110	-	B9312115
-	B9411115	-	B9401001
-	B9501003	-	B9401002

	B9401005	-	B9405058
	B9401006	-	B9409103
	B9401007	-	B9501008
	B9401013	Låneudbetaling	B9212079
	B9403028	-	B9311095
	B9403034	-	B9402019
	B9403039	-	B9404054
	B9403040	-	B9405057
	B9404046	-	B9408097
	B9404049	-	B9410110
	B9405058	-	B9410113
	B9405061	-	B9411119
	B9406066	-	B9411123
	B9407072	-	B9501002
	B9407075	-	B9501003
	B9407076	-	B9501009
	B9407078	-	B9501016
	B9407079	-	B9502018
	B9408085	-	B9503027
	B9408086	-	B9509057
	B9408089	-	B9510065
	B9409098	-	B9704016
	B9409102	-	B9705023
	B9410111	-	B9706030
	B9412129	Låneudmåling	B9310077
	B9501012	-	B9605028
	B9502019	Lånevilkår	B9202013
	B9505039	-	
	B9506046	Meddelelse	B9411126
	B9603015	Misligholdelse	B9207046
	B9604021	-	B9301003
	B9610051	Mixlån	B9311089
	B9704015	Modregning	B9302021
	B9705024	-	B9306039
Låneprovenu	B9212079	-	B9306043
	B9306043	-	B9311097
	B9307045	Morarente	B9202015
	B9311097	-	B9207045
Lånetilbud	B9201003	-	B9301003
	B9302008	-	B9310078
	B9302009	-	B9408088
	B9302011	-	B9409101
	B9303028	-	B9409105
	B9309066	-	B9612060
	B9311094	ML § 65	B9706031
	B9312102	-	
	B9312105	Nedbringelse	B9205039
	B9405055	-	B9504031
	B9405062	Nedlysning	B9208053
	B9407074	-	
	B9408094	Omfang	B9208051
	B9409103	Omkostninger	B9209057
	B9409107	-	B9305035
	B9501016	-	B9305037
	B9503021	-	B9403034
	B9510058	-	B9409107
	B9510062	-	B9607038
	B9511071	-	B9607041
	B9604019	Ophævelse	B9406068
	B9606033	-	B9408084
	B9610053	-	B9706031
	B9706029	Opfyldelse	B9204030
Lånetilsagn	B9204030	-	B9207047
	B9207047	-	B9501008
	B9301007	-	B9503027
	B9309067	Opgørelse	B9202014
	B9404046	-	B9204032

-	B9210061	-	B9707035
-	B9303027	Pris	B9202021
-	B9307047	Privat pantebrev	B9610051
-	B9408088	Procedure	B9307051
-	B9510059	-	B9410110
-	B9603013	Proforma	B9205039
-	B9608045	Provenue	B9607040
-	B9612060	-	B9609048
Opsigelse	B9207046	Rabat	B9311091
-	B9210059	-	B9403028
-	B9304031	-	B9404047
-	B9401007	Refinansiering	B9401008
-	B9406065	-	B9602006
-	B9409101	Refusion	B9310073
-	B9410111	-	B9503022
-	B9605024	-	B9508053
Opsigelsesfrister	B9311098	Reguleringsklausul	B9501003
-	B9312100	-	B9604020
-	B9312115	Rektaklausul	B9603009
-	B9401001	-	B9605030
-	B9401009	-	B9704017
-	B9403039	Renteprocent	B9501003
-	B9403041	-	B9509057
-	B9403042	Rentetab	B9401010
-	B9405061	Rentetilpasningslån	B9311090
-	B9605025	-	B9401008
Overbelåning	B9201009	-	B9602006
-	B9203025	Reservefondsandele	B9310073
-	B9204034	-	B9503022
-	B9309068	-	B9508053
Overskridelse	B9307052	Reservefondsbidrag	B9202014
Overtaget pant	B9201011	Restancer	B9207045
-	B9210059	-	B9303027
-	B9302014	-	B9310078
-	B9310080	-	B9311097
-	B9312104	-	B9408088
-	B9405056	-	B9608045
-	B9408096	Restancetidspunkt	B9205043
-	B9504032	Retsfølgning	B9305035
-	-	-	B9402023
Pantebrev	B9212075	-	B9508055
-	B9308061	-	B9510059
-	B9411116	Rådgivning	B9308064
-	B9603009	-	B9311098
-	B9605030	-	B9312100
-	B9704017	-	B9312113
Passivitet	B9603012	-	B9401001
-	B9705025	-	B9401002
-	B9707035	-	B9401005
Periodisering	B9506044	-	B9401006
-	B9607038	-	B9403034
Personlig fordring	B9210061	-	B9403039
-	B9306043	-	B9404047
-	B9307047	-	B9404049
-	B9307055	-	B9405061
-	B9309070	-	B9406065
-	B9311097	-	B9406066
-	B9402025	-	B9407079
-	B9410112	-	B9408094
-	B9503025	-	B9412131
-	B9504028	-	B9501005
-	B9510059	-	B9501009
-	B9603011	-	B9504033
-	B9603012	-	B9506046
-	B9701005	-	B9604019
-	B9702008	-	B9604021
-	B9705025	-	B9605025

-	B9605027	-	B9307051
-	B9606032	-	B9307055
-	B9607034	-	B9311092
-	B9703012	-	B9402025
-	B9704015	-	B9404046
Rådgivningsansvar	B9307045	-	B9501014
-	B9312099	-	B9504028
-	B9312107	-	B9505037
-	B9401009	-	B9506042
-	B9408085	-	B9612060
-	B9409102	-	B9705025
-	B9410111	Tvangsauktionstruet	B9212074
-	B9601001	-	B9305037
-	B9603015		
Salg	B9201011	Ubenyttet lånetilbud	B9312108
-	B9310080	Uberettiget	B9204029
-	B9603017	Udbetalingsgrundlag	B9510065
Salgsfuldmagt	B9601001	Udbetalingsinstruks	B9706030
Salgspris	B9706028	Udbetalingskurs	B9402019
Sats	B9402022	-	B9405059
Serie	B9407078	-	B9407075
-	B9409098	-	B9407076
Serieangivelse	B9312111	Udlæg	B9409098
Serielukning	B9411126	Underskud	B9311092
Skattefradrag	B9506044	-	B9411121
Stempeloverførsel	B9312109	-	B9603013
-	B9411118	-	B9603017
Stiftelsesprovision	B9311091	Videresalg	B9307051
-	B9403028	-	B9312104
-	B9404047	-	B9405056
-	B9506043	-	B9408096
-	B9606032	-	B9501014
Sælger	B9203023	-	B9504032
Sælgerpantebrev	B9302018	Vilkår	B9204032
-		-	B9212075
Takster	B9503024	-	B9308062
Terminsydelser	B9202015	-	B9310076
-	B9207048	-	B9312104
-	B9306039	-	B9405056
-	B9311097	-	B9408084
-	B9501003	-	B9408096
Terminsforsikring	B9605027	-	B9411115
-	B9607034	-	B9504032
Tidspunkt	B9704016	-	B9506042
Tilbagebetaling	B9207048	-	B9704016
-	B9312108	-	B9705023
-	B9607040	Værdiansættelse	B9301005
Tilbageholdelse	B9411116	-	B9504028
Tilbagekaldelse	B9201003	-	B9510065
-	B9505037	-	B9603017
-	B9510062	-	B9605028
Tilbagerykning	B9503023		
Tilbudsfrist	B9307052	Ydelsesnedsættelse	B9505036
Tinglysning	B9412132		
Tinglysningsaftale	B9505039	Ændring	B9202013
-	B9607041	-	B9402022
Transport	B9302021	-	B9408095
-	B9506043	-	B9409107
-	B9511070		
-	B9603009		
-	B9605030		
-	B9704017		
Tvangsakkord	B9303027		
Tvangsauktion	B9201006		
-	B9308059		
-	B9309070		

8.3.2 sagsregister kendelser

Sags-nummer	Stikord	Opgørelse Vilkår
9201003	Forbehold/betingelser Lånetilbud Tilbagekaldelse	9204034 Fejlvurdering Overbelåning
9201004	Afslag på lån Forbehold/betingelser	9205036 Bidragsforhøjelse Kontantlån
9201006	Dobbeltsalg Tvangsauktion	9205039 Ejerskifte Nedbringelse Proforma
9201009	Låneomlægning Overbelåning	9205043 Ekspeditionstid Forhåndsgodkendelse Gældsøvertagelse Restancetidspunkt
9201011	Forrentning Købesum Overtaget pant Salg	9207045 Afdragsordning Morarente Restance
9202013	Eksisterende lån Lånevilkår Ændring	9207046 Misligholdelse Opsigelse
9202014	Gebyr Hjemmel Reservefondsbidrag Størrelse	9207047 Lånetilsagn Opfyldelse
9202015	Fordeling Hjemmel Morarente Størrelse Terminsydelser	9207048 Fejlagtig erlagt Terminsydelser Tilbagebetaling
9202020	Forlængelse Kontantlån Løbetid Låneomlægning	9208051 Ansvarsfraskrivelse Omfang
9202021	Forhøjelse Frivilligt salg Pris	9208053 Hovedstol Nedlysning
9203023	Frigørelse Godkendelse Gældsøvertagelse Gældsansvar Sælger	9209056 Erindringsskrivelse Gebyr
9203025	Gældsansvar Overbelåning	9209057 Låneomlægning Omkostninger
9204029	Gebyr Indfrielse Uberettiget	9210059 Overtaget pant Opsigelse af lejemål
9204030	Lånetilsagn Opfyldelse	9210061 Forrentning Forældelse Opgørelse Personlig fordring
9204031	Forbehold/betingelser Frigivelse Kaution	9210063 Ekspeditionstid Indfrielse
9204032	Afdragsordning Frivilligt salg	9210065 Beregning Kurser Låneomlægning
		9210066 Erindringsskrivelse Gebyr
		9211070 Indfrielse
		9211071 Indfrielse Konvertibilitet

9212074	Tvangsauktionstruet		Frist
9212075	Bidragsforhøjelse Pantebrev Vilkår	9304030	Depot Frigivelse
9212077	Indfrielse	9304031	Differencerente Indfrielse Opsigelse
9212079	Forsinkelse Låneprovenu Låneudbetaling	9305035	Omkostninger Retsforfølgning
9301001	Bidragsforhøjelse	9305037	Incasso Omkostninger Tvangsauktionstruet
9301003	Misligholdelse Morarente	9305038	Gældsovertagelse Låneomlægning
9301005	Bygning på lejet grund Værdiansættelse	9306039	Modregning Terminsydelse
9301006	Bidragsforhøjelse Hjemmel	9306042	Incassogebyr Incassoprocedure
9301007	Afslag på lån Lånetilsagn	9306043	Låneprovenu Modregning Personlig fordring
9302008	Gebyr Lånetilbud	9307045	Låneomlægning Låneprovenu Rådgivningsansvar
9302009	Ejerskifte Lånetilbud	9307047	Forrentning Opgørelse Personlig fordring
9302010	Gebyr	9307051	Procedure Tvangsauktion Videresalg
9302011	Lånetilbud	9307052	Overskridelse Tilbudsfrist
9302013	Gebyr Indfrielse	9307055	Gældsovertagelse Personlig fordring Tvangsauktion
9302014	Lejeaftale Opgørelse Overtaget pant	9308059	Afdragsordning Ekspeditionstid Tvangsauktion
9302017	Lejeaftale	9308061	Ekspeditionstid Pantebrev
9302018	Afregning Sælgerpantebrev	9308062	Indfrielse Kontantlån Vilkår
9302019	Beregning Låneomlægning	9308063	Ekspeditionstid Forbehold/betingelser Garanti
9302021	Modregning Transport	9308064	Ambulancetjeneste Rådgivning
9302022	Bidragsforhøjelse	9309065	Afdragsordning
9303023	Ejerskifte Forbehold/betingelser		
9303025	Kurssikring Låneomlægning		
9303027	Opgørelse Restancer Tvangsakkord		
9303028	Lånetilbud		

	Henstand	9311094	Ekspeditionstid Lånetilbud
9309066	Ekspeditionstid Lånetilbud	9311095	Afregningskurs Låneudbetaling
9309067	Forbehold/betingelser Lånetilsagn	9311096	Ekspeditionstid Låneafregning
9309068	Afslag på lån Ejerskifte Overbelåning	9311097	Låneprovenu Modregning Personlig fordring Restancer Terminsydelse
9309070	Beregning Forrentning Forældelse Personlig fordring Tvangsauktion	9311098	Opsigelsesfrister Rådgivning
9310073	Indfrielse Refusion Reservefondsandele	9312099	Inkonvertibilitet Rådgivningsansvar
9310074	Kurssikring Låneomlægning	9312100	Opsigelsesfrister Rådgivning
9310076	Gebyr Indfrielse Kurser Vilkår	9312102	Gebyr Lånetilbud
9310077	Kreditvurdering Låneudmåling	9312104	Overtaget pant Videresalg Vilkår
9310078	Incassogebyr Morarente Restancer	9312105	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
9310080	Kontraheringspligt Overtaget pant Salg	9312106	Indfrielsesmetode
9311086	Differencerente Låneomlægning	9312107	Indfrielse Differencerente Rådgivningsansvar
9311087	Garanti Kurssikring Låneomlægning	9312108	Tilbagebetaling Ubenyttet lånetilbud
9311089	Indfrielsesmetode Mixlån	9312109	Låneomlægning Stempeloverførsel
9311090	Bidragsforhøjelse Rentetilpasningslån	9312111	Inkonvertibilitet Serieangivelse
9311091	Beregning Differencerente Rabat Stiftelsesprovision	9312113	Indfrielse Rådgivning
9311092	Gældsansvar Gældsovertagelse Tvangsauktion Udlæg	9312115	Indfrielse Låneomlægning Opsigelsesfrister
9311093	Frigørelse Gældsovertagelse Gældsansvar	9401001	Låneomlægning Opsigelsesfrister Rådgivning
		9401002	Indfrielsesmetode Låneomlægning Rådgivning
		9401005	Indfrielsesmetode Kurssikring

	Låneomlægning Rådgivning		Opsigelsesfrister
9401006	Dobbeltbetaling Forrentning Låneomlægning Rådgivning	9403042	Differencerente Opsigelsesfrister
9401007	Differencerente Låneomlægning Opsigelse	9404046	Låneomlægning Lånetilsagn Tvangsauktion
9401008	Refinansiering Rentetilpasningslån	9404047	Rabat Rådgivning Stiftelsesprovision
9401009	Beregning Differencerente Indfrielsesmetode Opsigelsesfrister Rådgivningsansvar	9404049	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivning
9401010	Ekspeditionstid Indfrielse Rentetab	9404052	Ejerskifte Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse
9401011	Ekspeditionstid Godkendelse Køber	9404054	Forbehold/betingelser Ideelle anparter Låneudbetaling
9401013	Bidrag Differencerente Indfrielse Låneomlægning	9405055	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
9402019	Ekspeditionstid Låneudbetaling Udbetalingskurs	9405056	Overtaget pant Videresalg Vilkår
9402022	Differencerente Sats Ændring	9405057	Instruks Låneudbetaling
9402023	Retsforfølgning	9405058	Løbetid Låneomlægning Lånetilsagn
9402025	Personlig fordring Tvangsauktion	9405059	Forbehold/betingelser Garanti Udbetalingskurs
9403028	Bidrag Låneomlægning Rabat Stiftelsesprovision	9405060	Afslag på lån Ekspeditionstid
9403034	Låneomlægning Omkostninger Rådgivning	9405061	Låneomlægning Opsigelsesfrister Rådgivning
9403039	Differencerente Låneomlægning Opsigelsesfrister Rådgivning	9405062	Ekspeditionstid Fejlbehandling Kurstab Lånetilbud
9403040	Ekspeditionstid Fejlbehandling Kurser Låneomlægning	9406065	Indfrielse Opsigelse Rådgivning
9403041	Differencerente	9406066	Ekspeditionstid Låneansøgning Låneomlægning Rådgivning
		9406068	Ejendomshande

	Frigørelse Gældsansvar Ophævelse		Indfrielse Ændring
9406070	Afregningskurs Fastkursaftale	9408096	Overtaget pant Videresalg Vilkår
9407071	Henstand Incassoprocedure	9408097	Ekspeditionstid Kurstab Låneudbetaling
9407072	Fejlberegning Låneomlægning	9409098	Låneomlægning Serie Udbetalingskurs
9407074	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud	9409101	Afslag på lån Kaution Kreditvurdering Morarente Opsigelse
9407075	Indfrielseskurs Låneomlægning Udbetalingskurs	9409102	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivningsansvar
9407076	Indfrielseskurs Låneomlægning Udbetalingskurs	9409103	Lånetilbud Lånetilsagn Størrelse
9407078	Kurser Låneomlægning Serie	9409105	Indfrielse Morarente
9407079	Inkonvertibilitet Kontantlån Kurstabsfradrag Låneomlægning Rådgivning	9409107	Fejlbehandling Lånetilbud Omkostninger Ændring
9407080	Afslag på lån Kreditvurdering	9410110	Kontantlån Låneudbetaling Procedure
9408084	Ansvarsfraskrivelse Ejendomshandel Ophævelse Vilkår	9410111	Låneomlægning Opsigelse Rådgivningsansvar
9408085	Indfrielse Inkonvertibilitet Låneomlægning Rådgivningsansvar	9410112	Akkord Personlig fordring
9408086	Ekspeditionstid Låneomlægning Kurstab	9410113	Afregningskurs Ekspeditionstid Forbehold/betingelser Indfrielse Låneudbetaling
9408088	Gebyr Morarente Opgørelse Restancer	9411115	Gebyr Indfrielse Kontantlån Vilkår
9408089	Fejlbehandling Fejlberegning Indfrielse Låneomlægning	9411116	Gebyr Indfrielse Pantebrev Tilbageholdelse
9408094	Ekspeditionstid Lånetilbud Rådgivning	9411118	Beregning Stempeloverførsel
9408095	Differencerente		

9411119	Indfrielse Kurssikring Låneudbetaling		Kurstab Låneudbetaling
9411121	Frivilligt salg Underskud	9502019	Ekspeditionstid Låneomlægning
9411123	Ekspeditionstid Låneudbetaling	9503021	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
9411126	Meddelelse Serielukning	9503022	Indfrielse Refusion Reservefondsandele
9412128	Betingelser Gældsovertagelse	9503023	Ekspeditionstid Kurstab Tilbageykning
9412129	Ekstraordinært afdrag Fejlberegning Låneomlægning	9503024	Erhverv Takster
9412131	Indfrielse Rådgivning	9503025	Frivilligt salg Personlig fordring
9412132	Ejerskifte Gældsovertagelse Ideelle anparter Tinglysning	9503026	Betingelser Ekstraordinært afdrag Gældsovertagelse
9501002	Afregningskurs Låneudbetaling	9503027	Aftale Ideelle anparter Låneudbetaling Opfyldelse
9501003	Kontantlån Låneudbetaling Renteprocent Reguleringsklausul Terminsydelse	9504028	Personlig fordring Tvangsauktion Værdiansættelse
9501005	Ekspeditionstid Kurstabsfradrag Rådgivning	9504031	Betingelser Forhåndslån Gældsovertagelse Nedbringelse
9501008	Forlig Lånetilsagn Opfyldelse	9504032	Indfrielse Inkonvertibilitet Overtaget pant Videresalg Vilkår
9501009	Afregningskurs Kurssikring Låneudbetaling Rådgivning	9504033	12-terminerslån Rådgivning
9501010	Kontantlån Kurstabsfradrag Løbetid	9505034	Afslag på lån
9501012	Ekspeditionstid Indfrielse Kursfastsættelse Låneomlægning	9505036	Ekstraordinært afdrag Inkonvertibilitet Ydelsesnedsættelse
9501014	Tvangsauktion Videresalg	9505037	Tilbagekaldelse Tvangsauktion
9501016	Ekspeditionstid Lånetilbud Låneudbetaling	9505038	Forhåndsgodkendelse Gældsovertagelse
9502018	Ekspeditionstid	9505039	Gebyr Indfrielsesmetode Låneomlægning Tinglysningsaftale

9506042	Indfrielse Inkonvertibilitet Tvangsauktion Vilkår		Rådgivningsansvar Salgsfuldmagt Frivilligt salg
9506043	Gebyr Stiftelsesprovision Transport	9602006	Kurser Refinansiering Rentetilpasningslån
9506044	Differencerente Periodisering Skattefradrag	9603009	Pantebrev Rektaklausul Transport
9506045	Indfrielsesmetode	9603011	Forlig Frivilligt salg Personlig fordring
9506046	Ekspeditionstid Kurssikring Låneomlægning Rådgivning	9603012	Frivilligt salg Passivitet Personlig fordring
9507050	Beregning Indfrielse Kontantlån	9603013	Ekspeditionstid Frivilligt salg Opgørelse Underskud
9508053	Refusion Reservefondsandele	9603014	Indfrielse Gebyr Hjemmel
9508054	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse	9603015	Kurstabsfradrag Låneomlægning Rådgivningsansvar
9508055	Ambulancetjeneste Retsforfølgning	9603017	Salg Underskud Værdiansættelse
9509057	Låneudbetaling Rente procent	9604019	Kurstabsfradrag Løbetid Lånetilbud Rådgivning
9510058	Ekspeditionstid Lånetilbud	9604020	Frivilligt salg Kontantlån Reguleringsklausul
9510059	Opgørelse Personlig fordring Retsforfølgning	9604021	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivning
9510062	Betingelser Lånetilbud Tilbagekaldelse	9604024	Betingelser Gældsovertagelse Opsigelse
9510063	Gebyr Henstand Hjemmel	9605025	Indfrielse Opsigelsesfrister Rådgivning
9510065	Låneudbetaling Udbetalingsgrundlag Værdiansættelse	9605027	Betingelser Rådgivning Terminsforsikring
9511070	Gebyr Transport	9605028	Forhåndslån Låneudmåling Værdiansættelse
9511071	Ekspeditionstid Fejlbehandling Lånetilbud	9605030	Pantebrev
9512072	Gebyr Gældsovertagelse		
9601001	Kurstabsfradrag		

	Rektaklausul Transport	9702008	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring
9606031	Forældelse Krav		
9606032	Rådgivning Stiftelsesprovision	9703012	Indfrielse Kurssikring Rådgivning
9606033	Afslag på lån Lånetilbud	9704015	Indfrielsesmetode Låneomlægning Rådgivning
9607034	Betingelser Rådgivning Terminsforsikring	9704016	Låneudbetaling Tidspunkt vilkår
9607037	Aftale Fejlberegning Indfrielse	9704017	Pantebrev Rektaklausul Transport
9607038	Frivilligt salg Omkostninger Periodisering	9705023	Henstand Låneudbetaling Vilkår
9607040	Fejlagtigt erlagt Provenue Tilbagebetaling	9705024	Ekspeditionstid Låneomlægning
9607041	Annulation Condictio Indebiti Omkostninger Tinglysningsaftale	9705025	Passivitet Personlig fordring Tvangsauktion
9608045	Afdragsordning Forlig Opgørelse Restancer	9705026	Beregning Beløb Indfrielse
9609048	Fejlagtigt erlagt Låneafregning Provenu	9706028	Frivilligt salg Salgspris
9610049	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse	9706029	Ekspeditionstid Lånetilbud
9610051	Indfrielseskurs Låneomlægning Privat pantebrev	9706030	Låneudbetaling Udbetalingsinstruks
9610053	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud	9706031	Låneftale ML § 65 Ophævelse
9612060	Gældsovertagelse Morarente Opgørelse Tvangsauktion	9707035	Passivitet Personlig fordring
9701005	Frivilligt salg Personlig fordring		
9701006	Afslag på lån		
9702007	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse		