

REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING 1999

1 indledning

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 1999 til 31. december 1999 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 var i 1999 en tilgang på 321 sager. Hvilket er en nedgang i forhold til 1998, som med 426 sager var det største i Nævnets historie. I det høje sagsantal i 1998 rummes et større antal sager om rådgivning vedrørende kontantlån fra 1994-1995 og om indrivelse af personlige fordringer efter tvangsauktioner i 1980'erne. Også i 1999 var sagsantallet præget af sager om indrivelse af personlige fordringer. Der er igen i år grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager.

- 1) Sag nr. B9809114 om opsigelsesfrist i et realkreditpantebrev. Denne sag har givet anledning til sekretariatsnotatet, som er gengivet i det generelle afsnit i årsberetningen for 1999.
- 2) Sager om inddrivelse af personlig fordringer. Se resumé nr. 9801009, 9803053, 9809113 og 9807117 samt de generelle afsnit i årsberetningerne for henholdsvis 1993 og 1998.
- 3) Sager om rådgiveransvar. Se herom i resumé nr. 9803049, 9804072 og 9805081 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1995.
- 4) Sager om fastkursaftaler. Se herom i resumé nr. 9801011, 9803058, 9808109 og 9907068.

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 35 pct. af de i 1999 afsluttede nævnssager fået medhold. Enkelte afgørelser er blevet anfægtet af det indklagede realkreditinstitut, hvorefter klagerne har indbragt disse for domstolene. Antallet af anfægtede sager er dog fortsat på et meget beskedent niveau. Der henvises til oversigten over anfægtede sager i 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.

Jeg vil igen i år benytte lejligheden til at takke nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

København, den 1. maj 2000



Hugo Wendler Pedersen

Formand for Ankenævnet

REALKREDITANKENÆVNETS ÅRSBERETNING 1999



indholdsfortegnelse

1.	Indledning	1
2.	Formandens beretning	1
3.	Generelt om Nævnet og Sekretariatet	5
3.1	Oprettelsen af 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.	Opsigelsesfrister i realkreditpantebreve	15
5.1	Indledning	16
5.2	Opsigelsesfrister på realkreditområdet	16
5.2.1	Valg af pantebrevsformular	16
5.2.2	Forarbejder til pantebrevsformular B	17
5.2.3	Formuleringer af frister i realkreditpantebreve	18
5.2.4	Branchepraksis i relation til opsigelsesfrister	20
5.2.5	Formålet med opsigelsesfrister i realkreditpantebreve	21
5.3	Teori og praksis vedrørende opsigelsesfrister og varsler	22
5.3.1.1	Almindelige obligationsretlige regler	22
5.3.1.2	Lejeloven	24
5.3.1.3	Funktionærloven	26
5.3.1.4	Andre retsområder	28
5.3.1.5	Delkonklusion	30
5.3.2	Udskydelse af sidste rettidige opsigelsesdag	31
5.3.2.1	Almindelige obligationsretlige regler	31
5.3.2.2	Lejeloven	31
5.3.2.3	Funktionærloven	32
5.3.2.4	Delkonklusion	32
5.3.3	Krav om fremkomst inden for almindelig kontortid	32
5.3.3.1	Almindelige obligationsretlige regler	32
5.3.3.2	Lejeloven	33
5.3.3.3	Funktionærloven	35
5.3.3.4	Retsplejeloven	36
5.3.3.5	Delkonklusion	36
5.4	Sammendrag og konklusion	37
5.4.1	De obligationsretlige regler og sammenligningen af de forskellige retsområder	37
5.4.2	Fortolkning af aftaler	38
5.4.2.1	Generelle fortolkningsprincipper	38
5.4.2.2	Fortolkning af konkrete aftaler på realkreditområdet	38
6.	Resuméer af kendelser	41
7.	Andre aktiviteter	83
7.1	Abonnementsordning vedrørende kendelser	84
7.2	Foredragsvirksomhed	84
8.	Registre m.v.	85
8.1	Oplysninger om anførte kendelser	86
8.2	Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	87
8.3	Registre over afsagte kendelser	88
8.3.1	Emneregister kendelser	89
8.3.2	Sagsregister kendelser	93



§ GENERELT OM NÆVNET OG SEKRETARIATET

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

3.1 oprettelsen af nævnet

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

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

Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992 og er af Forbrugerklagenævnet foreløbig godkendt til den 31. december 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 kundeforhold endnu ikke er etableret. Der skal dog foreligge en formueretlig tvist, hvilket vil sige, at uenigheden skal angå et økonomisk mellemværende. Behandling af for eksempel rene etiske spørgsmål falder derfor uden for Nævnets kompetence. I Nævnets overvejelser i forbindelse med afgørelsen af en formueretlig tvist indgår dog såvel "Ethiske retningslinier for realkreditinstitutter" samt kravene i realkreditlovens § 1, stk. 6, til redelig forretningsskik og god realkreditinstitutpraksis.

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

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

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

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

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

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

3.3 nævnets sammensætning

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

Højesteretsdommer Hugo Wendler Pedersen

Følgende medlemmer har i 1999 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:

Afdelingschef Villy Dyhr, Forbrugerrådet (fra 20. december 1999)

Cand. jur. Daniel Noe Harboe (til 20. december 1999)

Cand. Polit. Ole Just, Forbrugerrådet

Rådsmedlem Bent Olufsen, medlem af Forbrugerrådets Forretningsudvalg

Afdelingschef Peter Nedergaard, Forbrugerrådet (til 1. maj 1999)

Konsulent Leif Nielsen

Cand.merc.jur. Mette Reissmann, Forbrugerrådet

Advokat Jeanette Werner

Udpeget af Realkreditrådet:

Direktør Keld Christiansen, Nykredit A/S

Underdirektør Per Englyst, Dansk Landbrugs Realkreditfond

Direktør Torben Gjede, Realkreditrådet

Underdirektør Nils Gутtenberg, Realkredit Danmark A/S (til 25. august 1999)

Kontorchef Mads Laursen, Unikredit A/S (fra 5. oktober 1999)

Direktør Leif Mogensén, Danske Kredit A/S

Underdirektør Kim Steen Nielsen, BRFkredit A/S

Afdelingschef Lene Høg Staunsager, Realkredit Danmark A/S (fra 25. august 1999)

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

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

3.4 sekretariatets bemanding

Sekretariatet har i 1999 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur. Susanne Nielsen

Fuldmægtig, cand.jur. Bo Overgaard

Fuldmægtig Vivian Jespersen

Studentermedhjælp Jakob Koue

Vikar Ebbe Sylow Rasmussen

3.5 sagsbehandling ved nævnet

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

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

Så længe en sag verserer for Ankenævnet, kan klagesagens parter ikke anlægge sag ved en domstol eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen vedrører, jf. 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 1999 tilsluttet Ankenævnet:

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



STATISTISKE OPLYSNINGER

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

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

Nævnssager er sager, hvor der er indleveret et klageskema, 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 1999 modtaget 321 sager - fordelt på 103 nævnssager og 218 sekretariatssager. I forhold til 1998 er der tale om et fald på ca. 25 pct. Dette fald er stort set ligeligt fordelt på nævnssager og på sekretariatssager, jf. tabel 1. Fra 1998 er der overført 79 nævnssager.

Tabel 1.
Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	1999	1998	1997	1996	1995	1994	1993
<i>Nævnssager</i>							
- nye	103	137	67	60	78	133	114
- overført fra året før	79	45	25	25	43	49	12
<i>Sekretariatssager</i>	218	289	145	142	169	271	260
I alt	400	471	237	227	290	453	386

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4.1 sager behandlet af Nævnet

Af de 182 nævnssager er 71 færdigbehandlet af Nævnet, mens 57 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 54 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 182 nævnssager, der har foreligget til behandling i 1999. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 1997 og 1998.

Tabel 2.
Behandling af nævnssager

	1999		1998		1997	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	79	43	45	25	25	27
Registreret i året	103	57	137	75	67	73
I alt	182	100	182	100	92	100
Afsluttet ved kendelse:	71	39	64	35	33	36
<i>Klager medhold</i>	25	35	27	42	12	36
<i>Instituttet medhold</i>	37	52	34	53	15	46
<i>Nævnsforlig indgået</i>	2	3	1	2	0	0
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	7	10	2	3	6	18
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnsbehandling:	54	30	39	21	14	15
<i>Sekretariatsforlig</i>	8	15	4	10	7	50
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	24	44	10	25	5	36
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	4	8	5	13	0	0
<i>Klagen frafaldet</i>	18	33	20	52	2	14
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	57	31	79	44	45	49
I alt	182	100	182	100	92	100

Som det fremgår af tabel 2 har klagerne i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 35 pct. af sagerne, hvilket er under niveauet i 1998. Institutterne har i de seneste tre år fået medhold i mellem 46 pct. og 53 pct. af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 44 pct. af sagerne mod 25 pct. året før. Der blev i 1999 indgået sekretariatsforlig i 15 pct. af sagerne mod 10 pct. i 1998.

I 1999 afviste Nævnet 7 klager, svarende til 10 pct. af de nævnsbehandlede sager, hvilket er noget højere end niveauet det foregående år. Sekretariatet afviste 4 sager i 1999, mens Sekretariatet i 1998 afviste 5 sager.

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 1998	41	11	3	0	22	2	79
Registreret i 1999	35	6	0	5	48	9	103
Afsluttet ved kendelse:							
<i>Klager medhold</i>	9	4	0	1	11	0	25
<i>Instituttet medhold</i>	28	4	0	1	1	3	37
<i>Nævnsforlig indgået</i>	1	1	0	0	0	0	2
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	4	0	0	0	3	0	7
Afsluttet af Sekretariatet:							
<i>Sekretariatsforlig</i>	4	2	0	0	2	0	8
<i>Institut opfylder</i>	3	2	0	1	16	2	24
<i>Sekretariatsafvisning</i>	0	0	0	0	2	2	4
<i>Klagen frafaldet</i>	7	4	3	0	3	1	18
Afventer færdigbehandling:	20	0	0	2	32	3	57

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

4.2 sager behandlet af Sekretariatet

Tabel 4.
Afsluttede sekretariatssager

Resultat	1999		1998		1997	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	199	91	276	96	140	97
Forlig/ordning etableret	12	6	4	1	1	1
Henvist videre	7	3	9	3	4	2
I alt	218	100	289	100	145	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 218 sager i 1999 mod 289 sager i 1998. Af de 218 sekretariatssager i 1999 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 12 sager, mens 7 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 1999 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 88 pct. af de behandlede sager. Advokater og erhvervskunder tegner sig for ca. 12 pct., hvilket er en stigning i forhold til 1998.

Sekretariatssagernes fordeling på klage temaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5.

Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	1999		1998		1996	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	76	35	233	81	45	31
Indfrielse	18	8	21	7	19	13
Gældsøvertagelse	4	2	4	1	1	1
Takster	28	13	9	3	12	8
Retsforfølgning	80	37	17	6	59	41
Låneadministration m.m.	12	5	5	2	9	6
I alt	218	100	289	100	145	100

Tyngden af sekretariatssager ligger på nyudlån og retsforfølgning. Der har i 1999 til-
lige været en del sager vedrørende takster.

OPSIGELSESFRISTER I REALKREDITPANTEBREVE

- 5.1 Indledning
- 5.2 Opsigelsesfrister på realkreditområdet
 - 5.2.1 Valg af pantebrevsformular
 - 5.2.2 Forarbejder til pantebrevsformular B
 - 5.2.3 Formuleringer af frister i realkreditpantebreve
 - 5.2.4 Branchepraksis i relation til opsigelsesfrister
 - 5.2.5 Formålet med opsigelsesfrister i realkreditpantebreve
- 5.3 Teori og praksis vedrørende opsigelsesfrister og varsler
 - 5.3.1 Fastlæggelse af sidste rettidige opsigelsesdag
 - 5.3.1.1 Almindelige obligationsretlige regler
 - 5.3.1.2 Lejeloven
 - 5.3.1.3 Funktionærloven
 - 5.3.1.4 Andre retsområder
 - 5.3.1.5 Delkonklusion
 - 5.3.2 Udskydelse af sidste rettidige opsigelsesdag
 - 5.3.2.1 Almindelige obligationsretlige regler
 - 5.3.2.2 Lejeloven
 - 5.3.2.3 Funktionærloven
 - 5.3.2.4 Delkonklusion
 - 5.3.3 Krav om fremkomst inden for almindelig kontortid
 - 5.3.3.1 Almindelige obligationsretlige regler
 - 5.3.3.2 Lejeloven
 - 5.3.3.3 Funktionærloven
 - 5.3.3.4 Retsplejeloven
 - 5.3.3.5 Delkonklusion
- 5.4 Sammendrag og konklusion
 - 5.4.1 De obligationsretlige regler og sammenligningen af de forskellige retsområder
 - 5.4.2 Fortolkning af aftaler
 - 5.4.2.1 Generelle fortolkningsprincipper
 - 5.4.2.2 Fortolkning af konkrete aftaler på realkreditområdet

I det følgende gengives i en forkortet udgave et notat, som er udarbejdet af Nævnssekretariatet til brug for Nævnets overvejelser i en sag om fortolkning af opsigelsesfristen i et realkreditpantebrev. Det er angivet med (...), når der er foretaget udeladelser i forhold til sekretariatsnotatet.

5.1 indledning

Når en debitor ifølge et realkreditpantebrev ønsker at indfri sit lån, afhænger det af aftalevilkårene, hvorledes indfrielsen kan foretages. Aftalevilkårene er reguleret i blandt andet pantebrevet, der dels indeholder nogle individuelle vilkår, og dels de generelle vilkår i Justitsministeriets pantebrevsformular B. Gennem henvisningen i pantebrevsformular B til, at debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, indgår disse også som en del af aftalegrundlaget. Det samme gælder forskellige regulativer m.v., som er udstedt i medfør af vedtægterne, samt beslutninger, der er truffet af realkreditinstituttets ledende organer med hjemmel i vedtægterne.

I de tilfælde, hvor indfrielse af lånet forudsætter, at der gives realkreditinstituttet meddelelse herom med et varsel, er det spørgsmålet, hvordan fristen skal beregnes, det vil sige, hvornår sidste rettidige dag for afgivelse af opsigelsen fastlægges. Dette spørgsmål er genstanden for nærværende notat, som er opbygget på følgende måde:

- * Afsnit 5.2: Gennemgang af opsigelsesfrister på realkreditområdet, herunder formålet med sådanne.
- * Afsnit 5.3: Gennemgang af de almindelige obligationsretlige regler samt sammenligning med de regler, der gælder på andre retsområder, for så vidt angår spørgsmålet om varslernes respektive fristernes beregning, hvorvidt der skal ske udskydelse af sidste rettidige opsigelsesdag, hvis denne falder på en lørdag, søndag eller helligdag, samt hvorvidt der kan stilles krav om, at en opsigelse kommer frem til modtageren inden for almindelig "kontortid".
- * Afsnit 5.4 Sammen drag og konklusion.

5.2 opsigelsesfrister på realkreditområdet

5.2.1 valg af pantebrevsformular

Realkreditpantebreve er siden 1973 blevet oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B. Pantebrevsformular B har siden 1973 kun undergået ganske få ændringer – primært i konsekvens af ændringer i tinglysningslovens § 42 a, se herom nedenfor. Den gældende pantebrevsformular B indeholder i punkt 4 følgende bestemmelse:

"Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling."

2. punktum svarer til bestemmelsen i gældslovens § 5. Se herom i afsnit
Sidste punktum i bestemmelsen svarer til tinglysningslovens § 42 a, som blev indsat i



tinglysningsloven i 1973. Bestemmelsen har i dag følgende ordlyd: *"Indbetaling efter et pantebrev i fast ejendom til et pengeinstitut her i riget, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig, når den sker inden for den betalingsfrist, der gælder efter pantebrevet."*

I sin oprindelige form omhandlede tinglysningslovens § 42 a alene indbetaling til "postvæsenet". I forbindelse med vedtagelsen af kreditaftaleloven i 1990 blev § 42 a udvidet til også at gælde for indbetaling til et pengeinstitut, og i 1991 blev bestemmelsen ændret i forbindelse med loven om GiroBank A/S, således at den nu alene gælder for indbetalinger til "et pengeinstitut", herunder til GiroBank gennem posthuse m.m.

Tinglysningslovens § 42 a er præceptiv og finder anvendelse for alle pantebreve, der ikke var forfaldne inden den 1. juni 1973.

5.2.2 forarbejder til pantebrevsformular B

Justitsministeriets pantebrevsformular B stammer i det store hele fra 1972. Forarbejderne til pantebrevsformulærens bestemmelser findes i "Beretning om pantebrevsformulærer for fast ejendom", afgivet af den af justitsministeriet den 20. juli 1971 nedsatte arbejdsgruppe.

Justitsministeriets arbejdsgruppe gjorde sig følgende generelle overvejelser om bestemmelseernes præceptivitet, da man affattede formular A og B:

(...)

For den foreliggende problemstilling er det særligt formulærens punkt 4, som er af interesse. Punkt 4 i pantebrevsformular B svarer indholdsmæssigt til punkt 2 i pantebrevsformular A. Herom udtaler arbejdsgruppen på side 53:

"Ad pkt. 2. Reglen i pkt. 2, sidste punktum, om at indbetaling til postvæsenet inden betalingsfristen udløb er rettidig betaling, er en forudsætning for, at reglen i pkt. 9 a) om, at debitor kan hindre, at kapitalen forfalder ved at indbetale renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav er afsendt eller fremsat, kan være en effektiv beskyttelse for debitor. Såfremt denne regel ikke fandt anvendelse, ville debitor i mange tilfælde vanskeligt kunne nå at foretage den afværgende indbetaling i rette tid. Reglen i sidste punktum må derfor nødvendigvis gøres præceptiv. I øvrigt ses der ikke at være behov for at gøre reglerne i pkt. 2 præceptive."

I selve forarbejderne til punkt 4 i formular B anfører arbejdsgruppen på side 48f:

"Pkt. 4. Betalingstiden.

Efter den tilsvarende bestemmelse i formular A, pkt. 2, er alle betalinger rettidige, når de sker senest 7 dage efter forfaldsdagen, for terminsbetalinger senest 7 dage efter første terminsdag.

Arbejdsgruppen har ment, at det ville være mest hensigtsmæssigt, at en ganske tilsvarende bestemmelse blev optaget i formular B. Antallet af "løbedage" varierer imidlertid fra realkreditinstitut til realkreditinstitut. Da "løbedagenes" antal har sammenhæng med institutternes regler om betaling af renter og indfrielse af udtrukne obligationer, har realkreditinstitutterne ikke ment, at det ville være muligt at fastsætte samme antal løbedage for alle pantebreve ved en bestemmelse derom i formular B. Institutterne har endvidere henvist til, at der ikke er samme behov som ved pantebreve udstedt efter formular A for en fast regel om løbedagenes antal, fordi den organiserede kredit altid vil udsende en opkrævning til debitor kort før terminen, der indeholder oplysning om den sidste rettidige betalingsdag.

Arbejdsgruppen har herefter ment at kunne nøjes med at foreslå en regel, der henviser til vedtægterne..."

(...)

5-2-3 formuleringer af frister i realkreditpantebreve

Formular B fastlægger ikke forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag og indeholder ikke regler om løbedage. I praksis indrømmer realkreditinstitutterne dog debitorerne løbedage, idet terminsydelserne typisk forfalder den 1. eller den 11. i terminsmåned, mens sidste rettidige betalingsdag normalt fastlægges som den sidste hverdag i terminsmåned.

Ud over de generelle bestemmelser i justitsministeriets pantebrevsformular B indeholder realkreditpantebreve nogle særlige bestemmelser, som er individuelt udformet fra realkreditinstitut til realkreditinstitut. I det følgende er givet eksempler fra særlige bestemmelser, der relaterer sig til sidste rettidige betalingsdag:

Eksempel A: *"Ydelsen erlægges kontant med sidste rettidige betalingsdag den sidste dag i terminsmåned, som ikke er en lørdag, søndag eller helligdag."*

Eksempel B: *"Terminsydelsen forfalder til betaling kvartårlig hver den 11/3, 11/6, 11/9 og 11/12. Eksempelvis dækker terminsydelsen pr 11/3 perioden 1/1 til 31/3."*

...(Realkreditinstituttet)... fastsætter betalingssted og -form samt antallet af løbedage."

Eksempel C: *"Sidste rettidige betalingsdag for en terminsydelse fastsættes af...(realkreditinstituttet)... og vil fremgå af terminsopkrævningerne. Der skal dog mindst være 7 løbedage regnet fra forfaldsdagen. Sidste rettidige betalingsdag udgør for tiden den sidste hverdag, der ikke er en lørdag, i forfaldsmåned."*

Løbedagene (fra forfaldsdagen frem til sidste dag i terminsmåned) fremgår således for visse institutters vedkommende direkte af pantebrevet. Uanset om løbedagene – og dermed også sidste rettidige betalingsdag – kan beregnes på grundlag af oplysningerne i pantebrevet, bliver sidste rettidige betalingsdag endvidere klarlagt for debitor derved, at realkreditinstitutterne kort før hver terminsbetaling fremsender opkrævning til debitor, hvori sidste rettidige betalingsdag anføres, jf. von Eyben i Pantettrigheder, 8. udgave, side 171, samt "Beretning om pantebrevsformularer i fast ejendom", som er delvist gengivet i afsnit 2.2. Ved opkrævning af terminsydelser via BetalingsService modtager debitor ved månedens start avis om de betalinger, herunder tidspunktet for disse, der vil blive præsteret i løbet af måneden.

Udskydelsesreglen i pantebrevsformular B får derfor reelt ingen betydning for terminsbetalinger i henhold til realkreditpantebreve, idet sidste rettidige betalingsdag altid fastlægges således, at den ikke kan falde på en lørdag, søndag eller helligdag. Udskydelsesreglen i pantebrevsformular B, punkt 4, 3. punktum gælder efter sit indhold for alle frister i henhold til pantebrevet. Det er derfor relevant at se på, hvilke andre frister end betalingsfrister der her kan siges til.

Realkreditlån er fra kreditors side – bortset fra de tilfælde, der er opregnet i punkt 9 i pantebrevsformular B – uopsigelige. Debitor har normalt ret til til enhver tid at indfri realkreditlån ved indlevering af det til restgælden (obligationsrestgælden for kontantlån) svarende antal obligationer af samme serie, årgang m.v. som de obligationer, der blev udstedt ved lånets oprettelse. For realkreditlån, der er baseret på konverterbare obligationer, kan indfrielse endvidere ske med det kontantbeløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsrestgælden til kurs 100. En sådan kontantindfrielse kan kun ske, hvis der forinden – med et varsel, der afhænger af antallet af betalingsterminer for obligationerne – er foretaget opsigelse af lånet.

Formuleringerne i de enkelte realkreditinstitutters pantebreve varierer en del – særligt afhængig af, hvornår pantebrevet er udstedt. I det følgende er givet nogle eksempler



på formuleringer i ældre realkreditpantebreve (eksemplerne stammer fra udvalgte pantebreve, som er udstedt fra starten til midten af 1980'erne), oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B:

Eksempel 1:

"Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af lånet skal foretages enten ved aflevering til foreningen af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer, eller – med 6 måneders varsel til en 11/6 eller 11/12 termin – med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari..."

Eksempel 2:

"Ved enhver hel eller delvis indfrielse af lånet betales ydelse til indfrielsesdagen. Indfrielsen foretages enten ved aflevering af en til restgælden pr. indfrielsesdagen svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer, eller – med 6 måneders varsel til en udbetalingstermin for obligationer – med det kontante beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari..."

Eksempel 3:

"Kontantindfrielse kan ske med 2 måneders varsel til en 2/1, 1/4, 1/7 eller 1/10. For lån med 2 årlige kreditortermener dog med et varsel på 6 måneder til en obligationstermin. Direktionen kan dog fastsætte et kortere varsel."

Eksempel 4:

"Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af pantebrevet efter opsigelse fra debtors side, skal foretages enten ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet emitterede obligationer eller kontant – dog med 6 måneders varsel til en betalingstermin – med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari..."

Eksempel 5:

"Enhver hel- eller delvis ekstraordinær indfrielse af pantebrevet foretages, enten ved aflevering til ... (realkreditinstituttet)... af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer, der modtages til pålydende værdi, eller – med 6 måneders varsel til en termin – med det kontante beløb, der kræves til indløsning af det til grund liggende obligationsbeløb til pari..."

Eksempel 6:

"Dog kan der ske indfrielse ved kontant betaling af lånets obligationsrestgæld til pari i en kreditortermine, såfremt debitor overfor ... (realkreditinstituttet)... skriftligt har opsagt lånet til indfrielse i overensstemmelse hermed med 5 måneders varsel til den pågældende kreditortermine."

Eksempel 7:

"Indfrielse af lånet efter opsigelse fra debtors side, skal foretages enten ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer (for rentetilpasningslån dog ikke de sidste 3 måneder af en femårsperiode) – eller kontant – dog med 6 måneders varsel (for lån med 4 årlige kreditortermener dog 3 måneder) til en betalingstermin og for rentetilpasningslån til udløbet af en femårsperiode – med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari..."

I nyere realkreditpantebreve (pantebrevene, hvorfra eksemplerne er taget, er udstedt fra midten af 1990'erne og frem) er fundet følgende eksempler på formulering af opsigelsesfristen:

Eksempel 8:

"Fuldstændig eller delvis ekstraordinær indfrielse af konvertible lån kan enten ske med obligationer af samme fondskode som de obligationer, der blev udstedt ved lånets udbetaling, eller kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari."

Kontantindfrielse kan ske med 2 måneders varsel til en 2/1, 1/4, 1/7 eller 1/10. ... (Realkreditinstituttet)... kan dog fastsætte et kortere varsel...

Eksempel 9:

"Fortidig indfrielse af lån kan ske ved indlevering til ..(realkreditinstituttet)... af en til realkreditobligationsrestgælden svarende post realkreditobligationer af samme serie, årgang og rentefod som de, hvormed lånet er effektueret..."

Derudover kan fortidig indfrielse ske kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af realkreditobligationsbeløbet til pari. Såfremt gælden ønskes indfriet kontant skal skriftlig opsigelse være ... (realkreditinstituttet)... i hænde senest ved udløbet af opsigelsesfristen, som for obligationsterminerne 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober er henholdsvis 31. oktober, 31. januar, 30. april og 31. juli. Såfremt de nævnte datoer for opsigelsesfristens udløb er en lørdag, søndag eller helligdag, skal opsigelse dog være ... (realkreditinstituttet)... i hænde senest sidste bankdag for opsigelsesfristens udløb..."

Eksempel 10: *"Terminperioderne er identisk med kalenderkvartalerne. Termindydelsen for en periode forfalder til betaling den 1. i kvartalets sidste måned..."*

Opsigelsen skal være ... (realkreditinstituttet)... i hænde senest 2 måneder for udløbet af en terminperiode. Opsagte obligationsbeløb forfalder til betaling samtidig med termindydelsen for den pågældende terminperiode, og med samme sidste rettidige betalingsdag som termindydelsen."

Eksempel 11: *"Såfremt gælden ønskes indfriet kontant, skal skriftlig opsigelse være kreditor i hænde senest ved udløbet af opsigelsesfristen, som for obligationsterminerne 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober er henholdsvis 31. oktober, 31. januar, 30. april og 31. juli. Såfremt de nævnte datoer for opsigelsesfristens udløb er en lørdag, søndag eller helligdag, skal opsigelse dog være kreditor i hænde senest sidste bankdag for opsigelsesfristens udløb."*

Eksempel 12: *"b) Opsigelse af lånet til indfrielse til kurs 100.*

Et lån kan opsiges til en såkaldt pariindfrielse, d.v.s. at lånets obligationsrestgæld indfries til kurs 100 pr. en 1.1, 1.4, 1.7 eller 1.10. ... (Realkreditinstituttet)... skal senest 2 måneder før en af nævnte datoer have modtaget meddelelse om, at lånet opsiges til pariindfrielse. Der betales rente og bidrag frem til indfrielsesterminen.

c) Straksindfrielse.

Debitor kan indfri et ...lån ved en såkaldt paristraksindfrielse ved på et hvilket som helst tidspunkt at betale obligationsrestgælden til kurs 100 samt renter frem til indfrielsesterminen, d.v.s. enten en 1.1, 1.4, 1.7 eller 1.10. Indfrielsesterminen vil afhænge af tidspunktet for straksindfrielsen. Straksindfries et lån mindre end 2 måneder før en af de nævnte indfrielsesterminer betales rente frem til næstfølgende indfrielsestermin. Ved straksindfrielse betales bidrag fra seneste termin frem til tidspunktet for straksindfrielsen..."

Eksempel 13: *"Debitor har med minimum 2 måneders varsel til en 2/1, 1/4, 1/7, 1/10 eller nærmest forudgående bankdag, ret til at opsiges pantebrevet til indfrielse helt eller delvist efter nedenstående regler."*

Eksempel 14: *"Kontantindfrielse kan ske med 2 måneders varsel til en 2/1, 1/4, 1/7 eller 1/10. ... (Realkreditinstituttet)... kan dog fastsætte et kortere varsel."*

5-2-4 branchepraksis i relation til opsigelsesfrister

Det synes utvivlsomt, at de forskellige formuleringer af fristbestemmelserne ikke af realkreditinstitutterne er blevet betragtet som værende af forskellig materiel betydning. I praksis forudsættes det i alle tilfælde, at opsigelsen er instituttet i hænde på den



sidste bankdag i måneden, der ligger forud for det antal måneder, der udgør varslet. Den sidste opsigelsesdato kommunikerer generelt til professionelle låneformidlere - og til låntagere i det omfang de sidstnævnte er i kontakt med realkreditinstituttet, eksempelvis hvis de modtager låneomlægnings- eller indfrielsestilbud.

5.2.5 formålet med opsigelsesfrister i realkreditpantebreve.

Med henblik på at forstå formuleringerne af varslerne i realkreditpantebreve, kan det være relevant at se på, hvorfor der overhovedet er krav om, at lånene skal opsiges med et varsel.

Uanset om der i pantebrevene er anført et varsel på 6 måneder for lån, der er baseret på obligationer med 2 årlige betalingsterminer, eller på 3 måneder for lån, der er baseret på obligationer med 4 årlige betalingsterminer, stilles der i praksis fra realkreditinstitutternes side alene krav om varsler på henholdsvis 5 og 2 måneder.

Formålet med varslerne var – og er – at der skal kunne gives obligationsejerne besked i behørig tid om udtrækninger m.v. Oprindeligt var dette arbejde manuelt, ligesom udtrækningsresultaterne skulle kommunikerer gennem fremsendelse til Fondsbørsen m.v. af trækingslister. Efter overgangen i 1984 til registrering af obligationer i Værdipapircentralen foretages disse opgaver elektronisk.

Fristen for opsigelse af realkreditlån relaterer sig ifølge pantebrevene stort set altid til betalingsterminerne for de bagvedliggende obligationer. Betalingsterminerne for obligationerne er altid den 1. i måneden efter terminsydelsens dækningsperiode (i januar dog den 2.), idet udbetalingerne til obligationsejerne først præsteres, når terminsydelserne er betalt (med sidste rettidige betalingsdag den sidste dag i den sidste måned i terminsydelsens dækningsperiode).

Af kurslisterne fra Københavns Fondsbørs fremgår det i kolonnen ”Publicering eller bemærkning”, hvornår der næste gang gives Børsen besked om udtrækninger. Udtrækningsbeløbene består dels af summen af ordinære afdrag på lånene, dels af førtidige indfrielse efter pariopsigelse. Af eksempelvis kurslisten for den 14. juli 1998 fremgår det, at udtrækningsmeddelelser vedrørende kreditorterminen den 1. oktober 1998 blev givet (fredag) den 21. august 1998. Det indebærer, at Børsen har modtaget oplysningerne børsdagen forinden, og at disse oplysninger fra denne dag – det vil sige den 20. august 1998 – har været tilgængelig på Børsens elektroniske systemer. For at kunne give Børsen udtræknings-meddelelserne den 20. august 1998 har kørslerne af udtrækningerne (på Datacentralen) forinden skullet foregå. Disse udtrækningskørsler tager p.t. 3 dage, hvorfor Datacentralen altså senest den 18. august 1998 har skullet have oplysninger til brug herfor fra realkreditinstituttet. Forinden dette tidspunkt har realkreditinstitutterne dermed skullet have fuldstændig klarhed over antallet af opsagte lån og dermed, hvor mange obligationer, der i denne sammenhæng skulle opsiges og indløses, ligesom institutterne har skullet have tid til at afstemme og efterkontrollere beløbene.

Ud over meddelelser til Børsen om trækingsresultater skal realkreditinstitutterne som led i de generelle oplysninger til Børsen tillige ugentligt indberette mængden af førtidsindfrielse. Disse indberetninger foretages hver tirsdag for den foregående uge. De løbende indberettede førtidsindfrielse skal i store træk modsvare det (endelige) udtrækningsbeløb vedrørende førtidsindfrielse.

Ved fortolkningen af fristbestemmelserne kan der også ses på, hvornår låneforholdet

må antages at ophøre efter opsigelse af lånet. Det vil i den forbindelse være naturligt at betragte låneforholdet som ophørt ved udløbet af dækningsperioden for den sidste terminsydelse respektive ved den sidste rettidige betalingsdag for denne. Det antages da også af realkreditbranchen, at indfrielsesbeløbet ved opsigelse af lånet skal være realkreditinstituttet i hænde på samme tidspunkt som en ordinær terminsydelse.

5.3 teori og praksis vedrørende opsigelsesfrister og varsler

Som det fremgår af afsnit 5.2.3., er teksterne i realkreditpantebreve i visse tilfælde formuleret på en sådan måde, at udskydelsesreglen i punkt 4 i pantebrevsformular B ikke kan finde anvendelse, idet den sidste rettidige opsigelsesdag altid vil falde på den sidste hverdag i den måned, der ligger umiddelbart forud for det antal måneder, der udgør varsløet. I andre tilfælde er pantebrevsteksterne formuleret sådan, at der angives et opsigelsesvarsel til en bestemt dato – eksempelvis ”2 måneders varsel til en 2/1, 1/4, 1/7 eller 1/10”. Sådanne formuleringer rejser umiddelbart tre hovedproblemstillinger:

1. På hvilken dato - på dette sted uden hensyntagen til ugedagen – skal opsigelsen afgives for at være rettidig. Kan det ske eksempelvis den 1. februar til indfrielse den 1. april, eller skal opsigelsen være kreditor i hænde senest den 31. januar?
2. Sker der udskydelse af opsigelsesfristen, hvis den sidste rettidige opsigelsesdag er en lørdag, søndag eller helligdag?
3. Kan der stilles krav om, at opsigelsen skal være kreditor i hænde inden for almindelig kontortid på den sidste rettidige opsigelsesdag?

Disse spørgsmål kan ikke umiddelbart besvares alene med udgangspunkt i aftalegrundlaget i realkreditlåneforholdet, idet formuleringerne i aftalegrundlaget ikke altid har den fornødne klarhed. Det vil derfor kunne være relevant – inden for hver af hovedproblemstillingerne - at se på dels de almindelige obligationsretlige regler, dels se på andre retsområder, hvor der arbejdes med opsigelser med varsel.

5.3.1 fastlæggelse af de sidste rettidige opsigelsesdag

5.3.1.1 almindelige obligationsretlige regler

I relation til en afklaring af, hvordan opsigelsesfristerne skal beregnes, det vil sige, hvordan sidste rettidige opsigelsesdag fastlægges entydigt, er der kun sparsomme bidrag at hente hos de forskellige juridiske forfattere samt i domspraksis. Når der er tale om *opsigelse til den 1. i en måned* fastlagt enten i henhold til lov eller ifølge aftale, giver det anledning til en række fortolkningsmæssige overvejelser. Hvis der eksempelvis til en aftale er knyttet et opsigelsesvarsel på en måned til den 1. november 1999, er den første overvejelse, man kan gøre sig, hvad det vil sige at opsiges *til* den 1. november 1999. Betyder det, at aftalen er i kraft mellem aftaleparterne *frem til* 1. november 1999 (dvs. til og med den sidste dag i oktober), eller at aftalen er i kraft mellem aftaleparterne *til og med* den 1. november 1999?

I ”Obligationsretten, Almindelig del” (1967) s. 422 gør Henry Ussing sig til talsmand for følgende synspunkter:



"Skal opsigelse ske med et varsel på én eller flere måneder til ophør i løbet af den første i en måned, er det tilstrækkeligt, at opsigelsen kommer frem den første. Dette gælder i almindelighed i huslejeforhold og i medhjælperforhold. Jfr. den ældre bestemmelse i tyendel. 10. maj 1854 § 40 og om leje U 1940.1100. Sml herved om lån "Enkelte kontrakter" 48."

Ovenstående citat må forstås således, at Ussing mener, at en opsigelsesmeddelelse, der skal bringe kontraktsforholdet til ophør i løbet af eller med udgangen af den 1. november 1999, skal komme frem til modtageren senest den 1. oktober 1999 for at være gyldig. Tilsvarende synspunkter synes at ligge til grund i følgende dom:

U 1940.1100 Ø: Et lejemål, der ifølge lejekontrakten kunne opsiges "til ophør en 1ste April eller 1ste Oktober med et halvt Aars skriftligt Varsel", antoges rettidigt opsagt til den 1. oktober ved en opsigelse, der ankom til ejerens sagfører med morgenposten den 1. April.

I "Enkelte Kontrakter", 2. udgave, s. 56f, skriver Ussing:

"Meget ofte gives Laan paa Opsigelse. Hvis det drejer sig om en fastere Pengeanbringelse, aftales det gerne, at Laanet kan opsiges med 3 eller 6 Maaneders Varsel, f. Eks. til en 11 Juni eller 11 December Termin. – Ved almindelige Banklaan aftales oftest Opsigelse til 1 Juli og 2 Jan..."

I Pantebreve i fast Ejendom aftales der i nyere Tid meget hyppigt 6 Maaneders Varsel, og det er muligt, der er ved at dannes en Sædvane i den Retning.

Saa vel naar disse Regler anvendes uden Vedtagelse, som naar der er vedtaget Opsigelse til en Termin med tre eller seks Maaneders Varsel, maa Opsigelsen formentlig kunne foretages den 11te tre eller seks Maaneder før Terminen, jfr. 1902.451 om Opsigelse med et halvt Aars Varsel. Derfor taler, at Betaling rettidig kan erlægges hele Forfaldsdagen, d.v.s. første Terminsdag."

U 1902.451, hvortil Ussing henviser, er i Ugeskrift for Retsvæsen refereret som følger:

"Ifølge en til hende udstedt og tinglyst Panteobligation lod A en eksekutionsforretning foretage i B's dertil pantsatte ejendom. B gjorde gældende, at gælden ifølge panteobligationen ikke var forfalden, da opsigelsen var forkyndt ham for sent. Opsigelsen, der skulle ske med "1/2 Aars Varsel" lod på udbetaling i "December Termin 1900". Opsigelsen blev B forkyndt den 11. juni 1900. B påstod at opsigelsen skulle have været ham forkyndt senest den 10. juni 1900. Hertil udtalte Landsover- samt Hof- og Stadsretten: "Opsigelsen maa derhos anses rettidig forkyndt..."

Den anden overvejelse, man kan gøre sig, er, hvordan ordet "varsel" skal forstås. Hvorledes skal et varsel målt i "dage" beregnes, og hvorledes forholder det sig med et varsel målt i måneder?

Det hensyn, der skal tilgodeses ved et varsel, er, at aftalemodparten skal have et vist tidsrum til at forberede sig på, at aftalen for fremtiden ikke længere vil bestå mellem parterne. Dette tidsrum kan kaldes varselsperioden. I "Aftaler og mellemmand" af Lennart Lynge Andersen m.fl., 3. udgave, s. 358, note 31 er følgende forklaring på, hvordan et varsel skal forstås:

"Angives en aftale at kunne opsiges "med 8 dages varsel", må dette forstås som otte hele dage, således at f.eks. en opsigelse, som modtages den 15. i en måned, først bringer aftaleforholdet til ophør med virkning fra udgangen af den 23. i samme måned, sml. U 1995.611 Ø."

Af dommen U 1995.611 Ø fremgår klart, at fremkomstdagen for opsigelsesmeddelelsen ikke skal medregnes i varselsperioden, når denne beregnes i dage.

Varselsperioden begynder først ved næste døgns begyndelse. Herefter fortsætter aftaleforholdet med at virke mellem parterne frem til udløbet af det sidste døgn i varselsperioden.

Hvad der må antages at gælde for frister opgivet i måneder kan belyses ved U 1911.540 SH, hvor en prokurist, der var opsagt den 1. oktober 1910 til fratrædelse den 1. januar 1911 havde gjort gældende, at han var for sent opsagt. Sø- og Handelsretten udtalte:

"Da efter den sædvanlige Beregning af Opsigelsesvarsel, af terminus a quo og terminus ad quem den ene regnes inklusive og den anden eksklusive, og der ved Varslets Beregning ikkun tages Hensyn til hele Dage, er der ved Opsigelsen den 1 Oktober Kl. 3? Eftm. Givet Anmelderen 3 Maaneders Opsigelse til den 1 Januar 1911, hvorfor han maa anses lovlig opsagt til Fratrædelse denne Dag."

Når der er tale om *opsigelse til udgangen af en måned* er der næppe behov for væsentlige fortolkningsbidrag, idet der ikke her synes at være den store uenighed om, hvad der derved skal forstås. Hvis der til en aftale, enten ifølge lov eller ifølge aftalen selv, er knyttet et opsigelsesvarsel på 1 måned til udgangen af en måned, må det alt andet lige betyde, at meddelelsen om opsigelsen skal være kommet frem til modtageren senest den sidste dag i den foregående måned. Der er ganske vist en enkelt dom, hvor det modsatte synes at være udgangspunktet. Se U 1909.329. (...) Dommens resultat er dog næppe i overensstemmelse med den gængse opfattelse af, hvornår opsigelsen skulle have været fremme for at være rettidig.

Er kontraktsforholdet opsagt til eksempelvis udgangen af oktober 1999, må det være sådan, at opsigelsesmeddelelsen skal være kommet frem til modtageren senest den 30. september 1999, for at opsigelsen skal være gyldig. I denne situation vil kontraktsforholdet fortsætte frem til og med den 31. oktober. Er opsigelsesmeddelelsen kommet frem den 30. september, har den opsagte part i hele oktober måned vished om, at kontraktsforholdet ikke længere består fra og med den 1. november. Den opsagte part har i den foreliggende situation 1 hel måned til at forberede sig – hvilket må forstås som 1 måneds varsel.

Til denne formulering af et opsigelsesvarsel knytter sig umiddelbart alene, hvad der skal forstås ved begrebet "komme frem". Der er i afsnit 5.3.3.1. redegjort for den teoretiske opfattelse heraf.

Det er uden betydning for fastlæggelsen af sidste rettidige opsigelsesdag, at månederne har et forskelligt antal dage. Der henvises i den forbindelse til Ussing, Obligationsret, Alm. Del, s. 422: (...)

5.3.1.2 lejeloven

Lejelovens almindelige regel om opsigelse og fraflytning af et lejemål har siden lov nr. 237 af 8. juni 1979 haft følgende formulering:

"§ 86. Opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag."

§ 98. Det lejede skal være fraflyttet senest kl 12,00 på fraflyttingsdagen."

Til sammenligning havde lejeloven før 1979 (lov nr. 54 af 23. marts 1937 med senere ændringer) følgende formulering:



"§ 8. Almindelige flyttedage er den første dag i hver måned. Såfremt denne dag er en helligdag eller dagen før en helligdag, udskydes flyttedagen til den næste søgnedag, som ikke er dagen før en helligdag.
Stk. 2. Senest kl. 12 på den dag, det lejede skal fraflyttes, skal det lejede være rømmet af den udflyttende lejer.

§ 10. Er opsigelsesvarslet ikke aftalt, ophører lejemålet:
Hvis lejen beregnes for fjerdingår eller længere tid, på den flyttedag, der indtræffer efter forløbet af tre måneder fra opsigelsen.
Hvis lejen beregnes for måned, ved slutningen af en kalendermåned efter opsigelse senest den 15. i måneden.
Hvis lejen beregnes for uge, en lørdag efter opsigelse senest den første hverdag i samme uge.
Hvis lejen beregnes for kortere tid end uge, dagen efter opsigelsen.

Af Kommentar til lejelovene I, 1980, H. Kallehauge og Arne Blom, s. 325ff, fremgår følgende:

"Bestemmelsen har fået sit nuværende indhold ved lovændringen i 1979. Ved lovforslagets fremsættelse blev reglen ledsaget af følgende bemærkninger:

"Bestemmelsen vedrører opsigelsesvarsler, jfr. lovens § 10, og flyttedage, jfr. § 8.

I stedet for de her fastsatte detaljerede regler foreslås det, at opsigelsesvarslet er 3 måneder til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag.

For enkeltværelser og garager, stalde m.v., der er frit opsigelige, foreslås det dog, at opsigelsesvarslet skal være 1 måned.

Disse regler vil ikke være til hinder for, at parterne i lejeforholdet aftaler kortere eller længere opsigelsesvarsler eller andre flytteterminer, når lejeforholdet ophører ved opsigelse fra lejerens side, men den ændrede affattelse indebærer, at udlejer ikke vil kunne opsig sin lejer med kortere varsel.

Reglen i § 86, stk. 1, 1. pkt. vedrører både udlejers og lejers opsigelse."

Den tidligere mere detaljerede regulering er i 1979 udgået af loven. Man har dog opretholdt en bestemmelse om, at fraflytningsdagen udskydes til den første hverdag, som ikke er dagen før en helligdag. Hvis f.eks. skærtorsdag er d. 2/4 vil opsigelse til den 1/4 medføre, at flytning tirsdag d. 7/4 er rettidig. Denne regel kom ind i loven i 1943. Er selve den dag, hvortil opsigelse gives en helligdag må flytning også ske den følgende hverdag.

Den tidligere lovs § 8, stk. 2, hvorefter det lejede skal være rømmet senest kl. 12 på fraflytningsdagen, findes nu i § 98, stk. 1.(...)."

Af ovenstående fremgår, at såfremt den 1. hverdag i måneden ikke er dagen før en helligdag, skal lejereren fraflytte lejligheden senest klokken 12.00 den 1. i måneden, jf. lejelovens § 98, stk. 1, 1. pkt.

Fra Ugeskrift for Retsvæsen er hentet følgende domme, som kan illustrere praksis på området for lejeret:

U 1906.868: Et lejemål kunne opsiges med 1 1/2 måneds varsel til den 1. i en måned. Ved opsigelse, der nåede frem til udlejer den 16. november 1905, opsagde lejereren lejemålet til ophør den 1. januar 1906. Retten udtalte, at lejemålet var lovligt opsagt.

Juristen 1939.277: I en lejekontrakt fandtes følgende bestemmelse: "Lejemålet vedvarer, indtil det skriftligt opsiges med 6 Maaneders Varsel til Ophør en. 1. April eller 1. Oktober." I dommen blev en af lejereren af-

given opsigelse af lejemålet til ophør den 1. oktober 1939 anset som rettidig afgivet, uanset at den først kom ejeren i hænde d. 1. april 1939.

U 1940.1100 Ø: Et lejemål, der ifølge lejekontrakten kunne opsiges "til ophør en 1ste April eller 1ste Oktober med et halvt Aars skriftligt Varsel", antoges rettidigt opsagt til den 1. oktober ved en opsigelse, der ankom til ejerens sagfører med morgenposten den 1. April.

5.3.1.3 funktionærloven

Da en række af dommene på området for funktionærret relaterer sig til de tidligere love på området, er det fundet relevant at se på udviklingen på dette lovområde op igennem dette århundrede, herunder de lovtekster, der var gældende på tidspunktet for de refererede dommes afsigelse.

Frem til 1921 var tyendeloven gældende for visse ansættelsesforhold. Ved lov nr. 343 af 6. maj 1921 blev tyendeloven erstattet af medhjælperloven, som indeholdt følgende regel om opsigelse:

" § 5. Er Fæstemaalet indgaaet paa en Maaned, fortsættes Tjenesteforholdet mellem Parterne, indtil det fra en af Siderne opsiges senest den 15. i en Maaned til Fratræden den 1. i den følgende Maaned...

Stk. 5. Medhjælperen er berettiget til at forlade Tjenesten Kl. 12 Middag på Skiftedagen."

Når det her ses, at medhjælperen er berettiget til at forlade tjenesten kl. 12 på skiftedagen – hvilket vil sige den 1. – skal dette antagelig ses i lyset af, at medhjælperen i reglen boede hos arbejdsgiveren. Der kan umiddelbart heri ligge en sammenhæng til lejelovgivningen, hvor der ligeledes skiftes den 1. klokken 12.

Den første funktionærlov - lov nr. 168 af den 13. april 1938 - blev til på et grundlag af et forslag om lov om individuelle arbejdsaftaler fremsat af Det Konservative Folkeparti, jf. RT 1937-38 A 2485. Forslaget var ikke ledsaget af bemærkninger. Lovens motiver må hovedsageligt søges i Folketingets udvalgsbetænkning i RT 1937-38 B 2073 ff. (Betænkning I).

I det første lovforslag – "Forslag til Lov om individuelle Arbejdsaftaler" - fremsat i Folketinget den 15. oktober 1937 - gives der følgende regler for opsigelse:

"(..)

§ 7

Opsigelse kan for de i § 6, Punkt a, b og c, omhandlede Forhold kun finde Sted til den første i en Maaned og for de under d omhandlede til sædvanlig Lønudbetalingsdag."

Intet sted i hverken bemærkninger, betænkning eller under Rigsdagens forhandlinger diskuteres det, hvad der skal til, for at en opsigelse "til den Første i en Maaned" er rettidig. Det fremgår heller ikke, hvorfor "den 1." er valgt i lovteksten. Der er imidlertid ved førstebehandling af lovforslaget i RT 1937-38, side 2297, henvist til, at "Loven om Retsforholdet mellem Husbond og Medhjælpere af 6. Maj 1921 anvendes af Domstolene som Retsgrundlag, fra hvilket en Række Analogislutninger drages til individuelle Arbejdsforhold, herunder Funktionærforhold."

I den endeligt vedtagne funktionærlov – der havde ændret navn til "Lov om Retsforholdet mellem Arbejdsgivere og Funktionærer i private Erhvervsvirksomheder"



(lov nr. 168 af 13. april 1938) - har reglerne om opsigelsesvarsel følgende udformning:

"(...)

Opsigelsesvarslet ved Opsigelse fra Arbejdsgiverens Side kan ikke fastsættes til mindre end:

1 Maanedes Varsel til den 1ste i en Maaned i de første 6 Maaneder efter Ansættelsen.

3 Maaneders Varsel til den 1ste i en Maaned efter 6 Maaneders Ansættelse...

(Stk. 5) Opsigelsesvarslet ved Opsigelse fra Funktionærens Side kan ikke fastsættes til mere end 1 Maaned til den 1ste i en Maaned (...)"

Der blev i 1940 og 1941 vedtaget nogle midlertidige ændringer i og tillæg til lov nr. 168 af 13. april 1938 om retsforholdet mellem arbejdsgivere og funktionærer i private erhvervsvirksomheder (lov nr. 349 af 29. juni 1940 og lov nr. 85 af 28. Februar 1941). Fra disse ændringslove er hentet følgende bestemmelser:

"(...)

Er Arbejdsaftalen ikke opsagt, kan Funktionæren opsiges med 1 Maanedes Varsel til den 1ste i en Maaned, dog at Funktionæren ikke kan opsiges til at fratræde Tjenesten tidligere, end han skulde, hvis han den 30. Juni 1940 var blevet opsagt med det ham da tilkommende Varsel."

"Lov Nr. 349 af 29. Juni 1940 om midlertidige Ændringer i og Tillæg til Lov Nr. 168 af 13. April 1938 om Retsforholdet mellem Arbejdsgivere og Funktionærer i private Virksomheder vedbliver at have Gyldighed indtil 1. April 1942, saaledes at Opsigelse med det i førstnævnte Lovs §§ 2 og 3 omhandlede 1 Maanedes Varsel senest kan ske den 28. Februar 1942."

I 1946 blev der nedsat et udvalg, som skulle fremkomme med forslag til en revision af funktionærloven. I sin betænkning (Betænkning II), som blev afgivet i 1947, fremkommer udvalgets flertal med følgende udkast til regler om opsigelsesvarsel (side 32f) (...)

"Stk. 2. Opsigelsesvarslet ved Opsigelse fra Arbejdsgiverens side kan ikke fastsættes til mindre end:

1 Maanedes Varsel til Fratræden ved en Maanedes Udgang i de første 6 Maaneder efter Ansættelsen.

3 Maaneders Varsel til Fratræden ved en Maanedes Udgang efter 6 Maaneders ansættelse...

Stk. 3. Opsigelse fra Funktionærens Side skal ske med 1 Maanedes Varsel til Ophør ved en Maanedes Udgang, dog at der ved skriftlig Kontrakt kan træffes Bestemmelse om længere Opsigelsesvarsel fra Funktionærens Side under Forudsætning af, at Opsigelsesvarslet fra Arbejdsgiverens Side forlænges tilsvarende.

Stk. 4. Opsigelsen skal være meddelt senest den sidste i den Maaned, efter hvis Udløb Opsigelsesvarslet begynder at løbe. Opsigelsen maa ske saa betids, at Fratræden med det for en Ansættelsesperiode givne Varsel kan ske inden Periodens Udløb."

Som begrundelse for at foreslå varslet ændret fra "Varsel til den 1. i en Maaned" til "Varsel til Fratræden ved en Maanedes Udgang", skriver udvalget i Betænkning II på side 39:

"Stk. 4. fastslaar, at der skal gives fuld Maanedes Varsel ved Opsigelse og altsaa opsiges den sidste i Maaneden og ikke den paafølgende første. Spørgsmaalet har givet Anledning til Retsvist og bør klares i Loven. Udvalget finder, at den sidste i Maaneden, der normalt er Lønudbetalingsdag, er det naturlige Tidspunkt for en Opsigelse af Forholdet. I denne Retning gaar ogsaa Praxis."

De retstvister, udvalget henviser til er opført på side 51 i betænkningen:

(...)

Det i 1946 nedsatte udvalgs forslag til ændringer af funktionærloven blev vedtaget i uændret form ved lov nr. 261 af 9. juni 1948:

I den gældende funktionærlov - Lovbekendtgørelse 1996-06-28 nr. 642 om retsforholdet mellem arbejdsgivere og funktionærer - findes følgende regler om opsigelsesvarsler:

"§ 2. Arbejdsaftalen mellem arbejdsgiveren og funktionæren kan ved opsigelse kun bringes til ophør efter forudgående varsel i overensstemmelse med nedenstående regler.

Stk. 2. Opsigelse fra arbejdsgiverens side skal ske med mindst

- 1) 1 måneds varsel til fratræden ved en måneds udgang i de første 6 måneder efter ansættelsen,*
- 2) 3 måneders varsel til fratræden ved en måneds udgang efter 6 måneders ansættelse....*

Stk. 6. Opsigelse fra funktionærens side skal ske med 1 måneds varsel til ophør ved en måneds udgang,..."

5.3.1.4 andre retsområder

Kollektiv arbejdsret.

På området for kollektiv arbejdsret er der i Ugeskrift for Retsvæsen fundet følgende dom, som kan illustrere fastlæggelsen af sidste rettidige opsigelsesdag:

U 1928.917 FVK: *"En opsigelse af en faglig overenskomst til ophør den 1. marts 1927, hvilken opsigelse var afsendt med posten den 30. november 1926, men først nåede modparten den 1. december om formiddagen, var for sent afgivet ifølge Septemberforligets § 6. Retten udtaler: "Retten maa give de Indklagede Medhold i, at Følgen af, at Opsigelsesvarslet er fastsat til 3 Maaneder, maa være, at Opsigelsen skal være den anden Part i Hænde senest nøjagtig 3 Maaneder inden det Tidspunkt, hvor overenskomsten udløber. Dette ligger i Ordene, og et andet Resultat kunde kun naas, hvis det blev godtgjort, at en herfra afvigende Fortolkning var blevet Kutyme eller i hvert Fald tolereret."*¹⁾

1) Denne Beregningsmaade var ogsaa tidligere blevet hævdet af den opsigende Part i dette Forhold; jfr. U 1907 A p 914. Ophør af overenskomsten den 1 Marts betød Ophør med Udløbet af den foregaaende Dag. Ved Opsigelse af Tjenesteforhold til Maanedens Udgang benyttes en anden Beregningsmaade i Lighed med Tyendeforhold, der ophører den første i Maaneden..." Der henvises til U 1911.540, U 1912.690 og U 1914.760, ved Lejeforhold U 1906.868 og ved Panteobligationer U 1902.451."

I overensstemmelse hermed afsagde Den Faste Voldgiftsret en kendelse optaget i U 1932.932 FVK: (...)

Gældsbrevsloven.

Gældsbrevsloven indeholder følgende bestemmelse om betalingstid:

"§ 5. (...)

Stk. 2. Hvis et gældsbrevs forfaldsdag eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag eller en lørdag eller på grundlovsdag den 5. juni, udskydes forfaldsdagen, henholdsvis sidste rettidige betalingsdag, til den følgende søgnedag. Dette gælder også, når gælds brevet lyder på betaling inden en vis frist, som udløber på en helligdag eller en lørdag eller på grundlovsdagen.



Stk. 3. Lyder et gælds brev på betaling i (11.) juni eller (11.) december termin, regnes den 11. som forfaldsdag, men betaling anses for rettidig, når den erlægges senest den 18. i måneden eller, når denne er en helligdag eller en lørdag, den følgende søgnedag. Ved andre gælds breve har skyldneren kun løbedage, når det er aftalt."

Af stk. 2. fremgår det, at "Dette gælder også, når gælds brevet lyder på betaling inden en vis frist, som udløber på en helligdag eller en lørdag eller på grundlovsdagen." Den almindelige regel er her, at den sidste dag medregnes ved beregningen af fristen, jf. U 1919.641 H (et beløb skulle betales "inden 16 uger", og betaling på 16-ugers dagen blev anset for rettidig).

Umiddelbart burde forståelsen af udtrykket "betaling inden" en nærmere angiven dato ikke ud fra en naturlig sproglig forståelse af udtrykket give anledning til problemer, idet formuleringen lægger op til, at der skal være sket betaling på et tidspunkt, der ligger forud for den aktuelle dato. Formuleringen har alligevel i praksis vist sig at give forståelsesproblemer, jf. U 1951.653 Ø.

Når formuleringen "inden" en dato kan give anledning til fortolkningstvivel, må dette vel siges at gælde i endnu stærkere grad, hvis der tales om en frist, der formuleres "til" en dato.

Gældsbrevslovens § 5 omhandler som udgangspunkt kun forhold vedrørende betalinger. Bestemmelsens indhold kan derfor ikke siges at have direkte relevans for forhold, der omhandler opsigelse og opsigelsesfrister. Gældsbrevslovens § 5 er dog i U 1976.895 H blevet anvendt som støtte i en sag om opsigelse af et privat pantebrev. (...) Som det fremgår, anerkendes det i dommen, at der kan beregnes løbedage på opsigelsesfristen, som svarer til de løbedage, der gives ved betaling af terminsydelser.

Problemer vedrørende opsigelsesfrister på pantebreve er behandlet i en lidt anden sammenhæng end i den til grund for notatet foreliggende sag. I Advokaten 1989, s. 257f har professor Børge Dahl og professor Jørgen Nørgaard skrevet en artikel under overskriften "Et problem vedrørende fortolkning af opsigelsesklausuler i pensionskassepantebreve." Forfatterne behandler det problem, at mange pensionskassepantebreve var uopsigeligt i de første 10 år. (...)

Af ovenstående artikel kan udledes, at forfatterne forudsætter, at en indfrielse til den 11. juni eller 11. december betyder, at lånet indfries i løbet af en af disse dage. I overensstemmelse med de obligationsretlige principper gennemgået i afsnit 5.2. antager artiklens forfattere altså, at kontraktsforholdet mellem debitor og kreditor ophører i løbet af den 11. juni eller den 11. december. Forfatterne forudsætter endvidere at en opsigelse afgivet med 6 måneders varsel til f.eks. 11. december er korrekt afgivet den foregående 11. juni.

Forfatterne tager ikke stilling til, hvad der sker, hvis den 11. juni falder på en lørdag, søndag, helligdag eller grundlovsdagen den 5. juni. De siger noget andet meget centralt, idet de omtaler, at en kreditor, der selv har konciperet et pantebrev indeholdende standardvilkår, også selv må bære risikoen for den uklarhed i pantebrevets bestemmelser, der kan føre til mere end én forståelse af indholdet af aftalen. Har kreditor formuleret sig uklart, således at aftalen kan forstås på to måder, skal den forståelse vælges, som taler mest til debitores fordel.

5.3.1.5 delkonklusion

Inden for de gennemgåede områder kan der umiddelbart opstilles følgende hovedregler:

Den almindelige obligationsret:

I den gennemgåede teori og praksis gives der ingen faste og entydige holdepunkter for, hvordan en frist skal beregnes.

Hvis der skal ske opsigelse med et varsel til udgangen af en måned, lægges det til grund, at parternes forpligtelser ophører den sidste i måneden. Det indebærer, at opsigelsen må være fremme hos modparten senest den sidste i måneden det antal måneder før, som varslet udgør.

Skal varslet gives til den 1. i en måned, antages det at være et udtryk for, at parternes forpligtelser ophører den 1., og at opsigelsen derfor først behøver at være fremme den 1. i den måned, der ligger opsigelsesvarslet forud. Det indebærer, at en opsigelse eksempelvis til den 1. november 1999, skal opfattes således, at aftalens retsvirkninger bringes til ophør i løbet af eller med udgangen af den 1. november 1999. I en sådan situation vil aftalen altså stadig have retsvirkninger mellem aftalens parter den 1. november 1999, men være ophørt at virke fra og med den 2. november 1999.

Der synes således alene at være taget stilling til, hvorvidt en opsigelse, der kommer frem til medkontrahenten på den sidste dag, hvor aftalen er gældende, er rettidig.

Det kan dog muligvis indirekte udledes, at afgørende for, hvordan varslet og dermed sidste rettidige opsigelsesdag beregnes, generelt er vurdering af, hvornår forpligtelserne mellem parterne skal ophøre. Der synes endvidere at være tilbøjelighed til at lægge vægt på, at modparten skal have det fulde varsels længde til at indstille sig på, at forholdet ophører.

Lejeloven:

Såvel praksis som det legale grundlag synes at være i overensstemmelse med det obligationsretlige udgangspunkt. Eftersom en opsigelse til den 1. november i lejelovgivningen betyder, at lejerens skal være fraflyttet den lejlighed, som opsigelsen vedrører, senest klokken 12.00 den 1. november, må det lægges til grund, at lejeforholdet først bringes til ophør i løbet af den 1. november. Lejeren betaler dog ikke leje for den 1., men har lejligheden til rådighed frem til kl. 12.00 på denne dag.

Det indebærer, at en opsigelse med et opsigelsesvarsel på 3 måneder til eksempelvis den 1. november skal være kommet frem til modtageren senest den 1. august for at være rettidig.

Funktionærloven:

Formuleringen af opsigelsesvarslet har i funktionærlovgivningen været forskellig igennem tiden, idet den første funktionærlov anvendte opsigelse med et varsel "til den 1. i en måned", mens man fra 1948 i stedet angav, at opsigelsen skulle ske med et varsel "til en måneds udgang". Ved denne ændring af formuleringen skete der ifølge forarbejderne til loven alene en præcisering af opsigelsesvarslerens beregning. Dette var begrundet i, dels i at den hidtidige formulering havde givet anledning til retstvister, dels at opsigelse til den 1. i en måned i tiden fra 1936 til 1948 (af domstolene) generelt var blevet fortolket som en fuld måned, således at opsigelsen skulle komme frem den sidste i måneden inden den måned, hvorfra opsigelsen skulle have virkning, dels at den sidste i måneden normalt er lønudbetalingsdag, og at det derfor er det naturlige tidspunkt for opsigelse af forholdet.



Der ligger heri umiddelbart en kodificering i overensstemmelse med almindelige obligationsretlige regler, hvorefter det er kontraktforholdets ophør og varslets fulde længde, som er afgørende for fastlæggelsen af sidste rettidige opsigelsesdag.

Andre lovområder:

Inden for kollektiv arbejdsret følges de samme principper for rettidig opsigelse, som følge af regler, praksis og teori på funktionærlovens område, hvilket igen afspejler almindelige obligationsretlige grundsætninger.

Gældslovens bestemmelser i § 5 må ligeledes opfattes i overensstemmelse med almindelige obligationsretlige grundsætninger.

Der synes imidlertid i praksis og teori at være en vis uenighed om, hvordan konkrete pantebrevsvilkår om opsigelse skal forstås. Blandt andet, om terminen skal forstås som et tidsrum eller som en konkret dag i forhold til beregningen af sidste rettidige opsigelsesdag. Der synes endvidere i tilfælde af usikkerhed om forståelsen af konkrete pantebrevsvilkår at være tilbøjelighed til at anvende ”koncipistreglen”.

5.3.2 udskydelse af sidste rettidige opsigelsesdag

5.3.2.1 almindelige obligationsretlige regler

Falder den sidste rettidige opsigelsesdag på en lørdag, søndag eller en helligdag, er spørgsmålet, om det efter den almindelige obligationsret kan antages, at denne udskydes til næstfølgende hverdag. Dette blev der taget stilling til i U 1907.914:

”En forsikring, der kunne opsiges med 2 måneders varsel til den 6. januar, fandtes for sent opsagt den 7. november. Den 6. november faldt på en søndag, hvor modtagernes forretningskontor var lukket. Opsigelsen nåede den 7. november frem med bud. At den 6. november faldt på en søndag, kunne ikke medføre, at opsigelsen gyldigt kunne ske den følgende dag.”

Af omstændighederne i dommen fremgår det, at der ikke i forsikringsaftalen var taget stilling til, hvad der skulle gælde, hvis sidste rettidige opsigelsesdag (som ikke eksplisit i dommen er fastlagt til den 6. november) faldt på en lørdag, søndag eller en helligdag. Retten når frem til, at der i mangel af aftale herom ikke kan antages at gælde en almindelig hovedregel om, at sidste rettidige opsigelsesdag udskydes til næstfølgende hverdag, hvis denne falder på en lørdag, søndag eller en helligdag.

5.3.2.2 lejeloven

Den udskudte frist for rettidig fraflytning medfører som udgangspunkt ikke, at fristen for rettidig opsigelse ligeledes udskydes. Dette problem er behandlet i den kommenterede lejelov af Kaarsberg og Gøtzsche fra 1941, side 27:

”Skal der opsiges med 3. Mdrs. Varsel, er Opsigelse f. Eks. 1/1 til Fraflytning 1/4 rettidig, jfr. Domme ndf. I Note 1. Der bør formentlig ogsaa kræves Opsigelse senest den 1ste, selv om Flyttedagen er den 2den, fordi den 1ste er en Helligdag.”

5.3.2.3 funktionærloven

Funktionærloven indeholder ikke en regel om udskydelse af fristdagen. Det fremgår indirekte af den tilgængelige litteratur, at hvis sidste rettidige fristdag for opsigelse falder på en lørdag, søndag eller en helligdag, sker der ikke udskydelse af fristdagen til næstfølgende hverdag. Dette stemmer overens med ovennævnte U 1907.914, hvorefter der ikke antages at være en almindelig obligationsretlig regel om udskydelse.

5.3.2.4 delkonklusion

Inden for de undersøgte områder kan der umiddelbart opstilles følgende hovedregler:

Almindelige obligationsretlige regler:

Ud fra U 1907.914 (refereret i afsnit 5.3.2.1.) kan man eventuelt opstille følgende obligationsretlige hovedregel om udskydelse af opsigelsesdage:

Falder sidste rettidige opsigelsesdag på en lørdag, en søndag eller en helligdag, skal opsigelsen, i mangel af aftale herom, være modtageren i hænde senest den sidste hverdag forud for sidste rettidige opsigelsesdag.

Lejeloven:

Udskydes fraflytningsdagen eksempelvis ud over den 1. november, som følge af reglen i lejelovens § 86, stk. 1, medfører dette ikke, at sidste rettidige fristdag for modtagelse af opsigelsen udskydes til den 3. august. Hvis sidste rettidige fristdag for opsigelse falder på en lørdag, søndag eller en helligdag, medfører dette endvidere ikke, medmindre andet er aftalt, at fristdagen udskydes til næstfølgende hverdag.

Funktionærloven:

Hvis sidste rettidige fristdag for opsigelse falder på en lørdag, søndag eller en helligdag, medfører dette ikke, at fristdagen udskydes til næstfølgende hverdag.

Andre lovområder:

Såvel tinglysningsloven, herunder pantebrevsformular B, som gældsbrevsloven indeholder deklaratoriske bestemmelser om, at der skal ske udskydelse af betalinger, når sidste rettidige betalingsdag falder på en lørdag, søndag eller helligdag.

5.3.3 krav om fremkomst inden for almindelig kontortid

5.3.3.1 almindelige obligationsretlige regler

I sin bog "Obligationsret 1. del" behandler Bernhard Gomard emnet på side 28:

"En opsigelse er et påbud, og opsigelsesvarslet regnes i overensstemmelse med reglerne om påbud tidligst fra det tidspunkt, da opsigelsen er kommet frem til adressaten. Regler som Lejelovens § 94, hvorefter der efter omstændighederne kan ses bort fra en ringe eller fra en undskyldelig forsinkelse med betalinger, kan ikke anvendes på opsigelser, der kommer lidt for sent. Tidsfrister tages i andre forbindelser end betalinger som oftest på ordene, uanset om dette i det enkelte tilfælde kan forekomme urimeligt, jfr. Således bl.a. U 1959.941 og 1982.945. Visse meddelelser anses som rettidige, blot de er afsendt i tide med forsvarligt be-



fordringsmiddel, selv om de kommer for sent frem eller slet ikke kommer frem, jfr. bl.a. Aftalelovens § 40, Købelovens § 61 og Forsikringsaftalelovens § 33. I de tilfælde, som er omfattet af disse bestemmelser kan adressaten siges at bære forsendelsesrisikoen."

(...)

Ovenstående standpunkter kunne pege i retning af, at der gælder en almindelig obligationsretlig hovedregel om, at en meddelelse om opsigelse af et kontraktsforhold skal være kommet frem til modtageren senest på fristdagen for opsigelsen.

At en meddelelse skal være "kommet frem", er kort behandlet i det følgende. Udtrykket bruges bl.a. i Aftalelovens §§ 2 og 7.

Aftalelovens § 2: "Har tilbudsgiveren fastsat en frist for antagelse af tilbudet, må antagende svar være kommet frem til ham inden fristens udløb.

Stk. 2. [Udeladt her]"

Aftalelovens § 7: "Tilbud eller svar, som tilbagekaldes, er bortfaldet, såfremt tilbagekaldelsen kommer frem til den anden part forinden eller samtidig med, at tilbudet eller svaret kommer til hans kundskab."

Fra Ussing, Aftaler, side 70 f, er hentet følgende:

"I Forretningsforhold er det i Almindelighed nødvendigt og tilstrækkeligt, at Svaret afleveres paa Forretningens Kontor eller lægges i Brevkassen der. Men efter almindelig Handelsopfattelse kommer det dog kun frem derved, hvis Afleveringen sker inden for almindelig Kontortid. Sker den senere, er brevet i Almindelighed først kommet frem ved næste Kontortids Begyndelse."

I Karnovs Lovsamling, 1998, side 3985, note 8, til aftalelovens § 2, er følgende angivet om udtrykket "kommet frem":

"I korthed kræves det, at svaret er nået så vidt, at tilbudsgiveren under normale forhold vil have lejlighed til at gøre sig bekendt med indholdet. Et brev, som er nedlagt i adressatens brevkasse, må derved være kommet frem; hvis det er nedlagt i en forretnings brevkasse efter den almindelige kontortid, anses det først at være kommet frem ved næste kontortids begyndelse, hvis det da ikke faktisk er læst forinden. Har tilbudsgiver fastsat en bestemt dag for svar, kan fremkomst efter lukketid være rettidig, SHRT 1923 368..."

SHT 1923.368: *(Grosserer Societetets Komité's Responsa 1923) Et dansk firma bød telegrafisk på et vareparti hos et firma i London, således, at det var bundet ved sit bud "subject to reply received here Thursday". Londonfirmaets accepttelegram ankom først til København klokken 19 torsdag aften efter det danske firmas lukketid. Londonfirmaets accepttelegram ansås for ankommet i rette tid, og det danske firma var derfor bundet over for Londonfirmaet.*

5.3.3.2 Lejeloven

Af tillæg 1984 til Kommentar til lejelovene I, 1984, H. Kallehauge og Arne Blom, s. 113 fremgår følgende:

"Spørgsmålet om, fra hvilket tidspunkt en opsigelse har virkning, eller hvornår den skal være kommet frem for at træde i kraft, har været rejst:

BS s. af 6/1 1982 (3-335-81): L afgav fredag d. 31/7 1981 opsigelse i anbefalet brev, som U, hvis kontor var lukket om lørdagen, først modtog mandag d. 3/8. Varslet på 3 mdr. kunne ikke begynde at løbe fra d.

1/8, men først fra d. 1/9, da "varslet skal være kommet frem til udlejer inden d. 1. i en måned", da opsigelsesvarslet er 3 mdr. til den 1. i en måned.

Resultatet er rigtigt, men begrundelsen er forkert. Det må være tilstrækkeligt, at en opsigelse er kommet frem til udlejer d. 1. for at få virkning fra denne dato, se Kaarsberg og Gotzsche i Kommentar (1941) s. 27 og 29 samt:

J 1939.277: Opsigelse afgivet af L med 6 mdr.s varsel, som kom frem til U d. 1/4 1939, bragte lejemålet til ophør d. 1/10 1939.

U 1940.110 Ø: L afgav skriftlig opsigelse d. 30/3 1940 med 6 mdr.s varsel til ophør d. 1/10 1940, hvilken opsigelse U modtog d. 1/4 1940 med morgenposten. Opsigelsen blev anset for rettidig afgivet.

Det må således i overensstemmelse med retspraksis fortsat antages, at en opsigelse, der kommer frem d. 1. i en måned, får virkning fra denne dato, jf. også Ringkøbing rets dom af 4/11 1981.

Jens Anker Andersen skriver i J 1983 s. 154 ff blandt andet følgende om "komme frem":

Uddrag af J 1983, 154:

I denne artikel behandler forfatteren forskellige problemstillinger i relation til "komme frem"-problematikken, ved anbefalede breve. Blandt andet undersøges det, hvad der gælder, når postbudet alene efterlader en seddel om, at det anbefalede brev inden udlobet af en bestemt frist kan afhentes på posthuset:

"Det er da et meget praktisk relevant spørgsmål, om det anbefalede brev kan siges at være kommet frem allerede ved afleveringen af meddelelsen om, at et anbefalet brev kan afhentes på posthuset.

Er adressaten forretningsdrivende, må det antages, at meddelelser og lignende, der først afleveres efter almindelig kontortid, først kan betragtes som værende kommet frem næste dag ved kontortids begyndelse. Jfr. om opsigelser i arbejdsforhold U 1932.932 (Den faste voldgiftsret), hvor det anbefalede brev, som indeholdt opsigelsen, af postvæsenet var blevet forsøgt afleveret den 31. december kl. 16. Uden for forretningsforhold må det derimod være uden betydning, hvornår meddelelsen afleveres.

I Aftaler, 3. udg., s. 71-72, udtaler Ussing om accept af tilbud: "Bortset fra tilfælde, hvor tilbudet efter sit indhold eller sædvane kræver svar i anbefalet brev, kan et sådant brev næppe anses for at være kommet frem, ved at postbudet har været på adressatens bopæl uden at træffe nogen, til hvem det kan afleveres, og har efterladt meddelelse herom. Meddelelsen viser i almindelighed ikke engang, hvem brevet er fra, og viser aldrig, om brevet indeholdt rigtig accept." Stig Jørgensen udtaler tilsvarende i Kontraktret s. 74. Efter Ussings og Stig Jørgensens opfattelse er det altså afgørende, om der var hjemmel til at anvende anbefalet brev. Er der – på det ene eller andet grundlag – en sådan hjemmel, er det anbefalede brev kommet frem, når postvæsenet hos adressaten har efterladt meddelelse om brevet, men ellers ikke. Det må i denne forbindelse fremhæves, at hverken Lejeloven eller Funktionærloven stiller krav om, at opsigelse skal ske ved brug af anbefalet brev."

"Komme frem"-problemet er ligeledes behandlet i den kommenterede lejelov af Kaarsberg og Gøtzsche fra 1941, side 27:

"Opsigelse, der kommer frem til Udlejeren (se Ussing: Aftaler S. 38-39) den sidste Dag, paa hvilken lovlig Opsigelse kan ske, maa være rettidig, uanset hvor sent den fremkommer. Er Udlejeren et Selskab, og afleveres Opsigelsen paa dettes Kontor efter Kontortidens Slutning, kan Opsigelsen dog ikke betragtes som rettidig, forudsat, at Kontortiden varer en rimelig Tid hen paa Eftermiddagen. Er udlejeren en privat Person, der til lige har Kontor, maa det gaa ud over Lejeren, hvis han afleverer Opsigelsen paa Kontoret efter Lukketid, selv om Kontoret kun er aabent en kort Tid. Lejekontraktens Angivelse af Kontorets Adresse med Udlejerens Navn i Stedet for Udlejerens Bopæl eller den Omstændighed, at Udlejeren bor i en anden By, kan muligt medføre Ændringer i det anførte."

5.3.3.3 funktionærloven

Af Funktionærloven, Henrik Karl Nielsen, 1. udgave 1997, side 92 ff, fremgår følgende:

"12. Rettidig opsigelse

Opsigelsen skal være afgivet senest den sidste i en måned, hvilket formentlig er ensbetydende med, at hele dagen til midnat kan benyttes. FUL § 2, stk. 2, stiller ikke krav om, at opsigelsen er kommet frem til adressaten inden for normal arbejdstids ophør, jf. U 1959.421 SH og SHT 1959.29. Det må således anses for tilstrækkeligt, at opsigelsen kommer frem inden midnat.

(...)

Hvis en opsigelse sendes anbefalet, må den ligeledes være kommet rettidigt frem til adressaten for at være rettidig. Træffer postbudet ikke adressaten ved postomdelingen anses en almindelig meddelelse om, at der ligger et anbefalet brev til afhentning på posthuset ikke som om opsigelsen er kommet rettidigt frem, jf. U 1959.676 SH og U 1982.289 SH. Det må derfor tilrådes at sende en opsigelse såvel med anbefalet som pr. almindelig post. Opsigelsen må dog være antages at være kommet frem på det tidspunkt, hvor det anbefalede brev uden ugrundet ophold kunne afhentes af funktionæren, jf. H.G. Carlsen 1994, s. 293.

(...)

Lars Svenning Andersen skriver i Funktionærret, 2. udgave, 1998, side 430, følgende:

"Hvornår er opsigelse rettidigt afgivet?

En opsigelse indeholder et påbud til modtageren om at acceptere henholdsvis at fratræde inden for det givne varsel, eller at fratræden vil ske inden for det givne varsel. For at overholde funktionærlovens opsigelsesregler må den opsigende drage omsorg for, at opsigelsen er kommet frem til modtageren inden udgangen af den måned, hvor afsenderen ønsker, den skal have virkning fra. Er opsigelsen kommet rettidigt frem til modtageren, er det herefter modtagerens egen risiko, hvis denne først kommer til kendskab om opsigelsen efter fristens udløb. Spørgsmålet er herefter, hvornår en opsigelse er kommet frem til modtageren.

Det skal først fastslås, at såfremt opsigelsen er kommet til modtagerens kendskab inden månedens udløb, er betingelsen om, at opsigelsen er kommet frem, altid opfyldt.

Opsigelsen behøver ikke at være kommet frem til modparten inden arbejdstids ophør. Det må derimod være et krav, at opsigelsen er afleveret på en sådan måde, at modparten kan forventes at få kendskab til denne inden fristens udløb."

Angående "komme frem"-problemet ved arbejdstagerens opsigelse er der i litteraturen kun sparsomt oplyst noget herom: Fra Ansættelsesretten af Ole Hasselbalch, 2. udgave, s. 177f, er hentet følgende:

"En opsigelse udgør et påbud i aftaleretlig forstand, nemlig om at ansættelsen skal ophøre. Opsigelsen får derfor virkning ikke blot, hvis den kommer til adressatens kendskab. Opsigelsesvarslet begynder således at løbe fra det tidspunkt, hvor opsigelsen er kommet frem til adressaten – uanset den måske ikke er kommet til hans kendskab på dette tidspunkt, uanset om modtageren accepterer opsigelsen eller ej, og uanset om opsigelsen iagttager gældende varslingsregler eller ej. En opsigelse vil altså normalt kunne stiles til den opgivne adresse, og adressaten kan som udgangspunkt ikke unddrage sig den ved at flytte eller rejse bort. Undtagelsen fra princippet om, at det er fremkomsten, der er afgørende, gælder dog, såfremt en opsigende arbejdsgiver ved afsendelsen af opsigelsen ikke med rimelighed kunne regne med, at den kom til funktionærens kendskab (f.eks. på grund af bortrejse eller indtrædende helligdage). Ud fra tilsvarende grunde må en opsigelse til en arbejdsgiver

være fremme hos denne inden for normal forretningstid, for at den kan få virkning fra den pågældende dag.

35

35. FV23/7 1969 (opsigelsesfuldmagter i forbindelse med en konflikt afleveret til arbejdsgiverne efter normal arbejdstid den sidste dag i måneden opfyldte ikke kravet i funktionærloven om, at opsigelse skal afgives inden månedens udgang)."

5.3.3.4 retsplejeloven

Retsplejelovens § 480, stk. 1, om ankefrist har følgende indhold:

"§ 480. Domme kan fuldbyrdes, når fuldbyrdelsesfristen er udløbet, medmindre dommen forinden er anket. Fristen er 14 dage efter dagen for dommens afsigelse, medmindre andet er bestemt i dommen."

Vil man indgive anke, skal dette ske indenfor rettens kontortid. Dette tolkes i praksis meget strikt, således at allerede en minimal overskridelse af rettens kontortid udelukker anke:

U 1979.830 V: Et kæreskrift blev på fristens 14. dag fejlagtigt indleveret til landsretten og derefter s.d., men efter kontortids ophor afleveret på civilrettens kontor gennem brevsprækken. Civildommeren var imidlertid personligt tilstede på kontoret efter kontortid og fandt kæreskriftet. Ankefristen blev i denne sag anset for overskredet.

U 1982. 259 Ø: En byretsdom blev anket på fuldbyrdelsesfristens sidste dag, idet ankestævningen dog først blev modtaget i landsretten kl. 16.02. Da almindelig ekspeditions var udløbet kl. 16.00, kunne domshaveren i henhold til § 480, stk. 1, forlange dommen fuldbyrdet.

5.3.3.5 delkonklusion

Inden for de undersøgte områder kan der umiddelbart opstilles følgende hovedregler:

Almindelige obligationsretlige regler:

Ud fra teori og praksis må det formodes, at der gælder en almindelig obligationsretlig hovedregel om, at en meddelelse om opsigelse af et kontraktsforhold skal være kommet frem til modtageren senest på fristdagen for opsigelsen, og at dette – i tilfælde af, at kontraktspartneren er erhvervsdrivende – skal ske inden for dennes kontortid.

Lejelovgivningen:

På dette område synes de almindelige obligationsretlige regler at finde anvendelse, således at det bliver afgørende for rettidigheden, at opsigelsen er kommet frem inden for kontortid, hvis en sådan findes (og eventuelt også er sædvanlig).

Funktionærlovgivningen:

Der er i teorien en lille smule uenighed om, hvorvidt en opsigelse skal være kommet frem inden for almindelig kontortid respektive arbejdstid. Der synes dog langt hen ad vejen at være enighed om, at modparten skal have lejlighed til inden for fristen at gøre sig bekendt med opsigelsen.



Retsplejeloven:

Anke skal være kommet frem inden for almindelig kontortid. Selv en minimal overskridelse heraf medfører, at anken først anses for indgivet næstkommende arbejdsdag.

5-4 sammendrag og konklusion

5-4-1 de obligationsretlige regler og sammenligningen af de forskellige retsområder

De obligationsretlige regler og sammenligningen af de forskellige retsområder.

Sådan som lovreglerne på de sammenlignede retsområder i dag er formuleret, er der sammenhæng imellem angivelsen af det tidspunkt, hvortil opsigelse skal ske, og tidspunktet for aftalens ophør. Sidste frist for opsigelsen er således identisk med den sidste dag, hvor aftalen mellem parterne er i kraft, det antal dage eller måneder før, som varslet udgør. Det indebærer, at opsigelsesfrister til den sidste i en måned indikerer, at aftalen tilsvarende ophører til den sidste i en måned, og at opsigelsesfrister til den 1. i en måned på samme måde indikerer, at aftalen er i kraft til og med den 1. i en måned.

Den obligationsretlige regel ved fastsættelse af sidste rettidige opsigelsesdag ved sådanne opsigelsesvilkår er, at der kan ske opsigelse til og med den angivne fristdag. Med dette som udgangspunkt fastlægges den sidste rettidige opsigelsesdag altså ved at regne varslets længde tilbage i forhold til den dato, der opsiges til. Dette kunne muligvis lede til, at der i alle tilfælde altid bør kunne opsiges til og med den datodag, som aftalen angiver som fristdato, uanset om aftalen ophører på et tidligere tidspunkt.

Der har igennem tiden været eksempler på, at opsigelsesfristen har været angivet som "til den 1.", herunder i lovgivningen, uden at dette har afspejlet kontraktsforholdets ophør den 1. Et eksempel herpå er den første funktionærlov. Når der i funktionærloven i første omgang blev indsat den 1. som dato for beregning af varslet, kan det være udtryk for en reminiscens af de tidligere love om tyende og medhjælpere, som indeholdt en tilsvarende opsigelsesregel. Denne var knyttet til en "skiftedag" den 1. i måneden. Skiftedagen den 1. havde muligvis sammenhæng med, at tyendet eller medhjælperen typisk havde sin bopæl hos arbejdsgiveren, jf. at der var og fortsat i lejevold er skiftedag den 1.

Uanset angivelserne i den første funktionærlov om "opsigelse til den 1." viste retspraksis i kølvandet heraf, at sidste rettidige opsigelsesdag – uanset lovreglernes formulering og uanset tidligere retspraksis i relation til tyendeloven og medhjælperloven – skulle fastsættes til udgangen af en måned. Dette resultat af dommene var blandt andet begrundet i, dels at en objektiv fortolkning af lovteksten førte til det resultat, idet en fuld måneds opsigelse til den 1. forudsatte en opsigelse med udgangen af forrige måned, dels at ansættelsesforholdet reelt ophørte med udgangen af måneden, ligesom lønudbetalingen dækkede frem til da.

Med hensyn til udskydelse gælder det for betalinger, at disse i mangel af modstående aftale udskydes til førstkommende hverdag, hvis betalingsfristen falder på en lørdag, søndag eller helligdag. Det samme gælder for sidste frist for fraflytning af et lejemål. Det tilsvarende gælder derimod som udgangspunkt ikke for sidste rettidige opsigelses-

dag. Reglen må her antages at være, at der i mangel af modstående aftale ikke sker udskydelse af sidste rettidige opsigelsesdag, hvis denne falder på en lørdag, søndag eller helligdag.

Der må stilles det krav til opsigelsen, at denne er kommet frem til modtageren inden for normal kontortid – eller i hvert fald, at den er kommet frem på et sådant tidspunkt, at modtageren har mulighed for at få kendskab til opsigelsen inden fristens udløb.

5.4.2 fortolkning af aftaler

5.4.2.1 generelle fortolkningsprincipper

Når en aftale er formuleret på en sådan måde, at der opstår tvivl om, hvordan den skal forstås, må aftalen fortolkes. Udgangspunktet i dansk ret er, at aftaler underkastes en objektiv fortolkning, således at det er den naturlige forståelse af aftalens bogstav, som er afgørende for dens indhold. Dette gælder, uanset om den ene af aftaleparterne har haft en anden opfattelse eller mening med aftalen. Hvis der er flere mulige forståelser af aftalens bogstav, vil den mest nærliggende forståelse af aftalen ud fra parternes forhold, retspraksis m.v. normalt blive lagt til grund. Ved denne fortolkningsmåde vil også branchepraksis kunne præge resultatet.

Særligt i relation til standardkontrakter vil den såkaldte ”koncipistregel” endvidere kunne præge resultatet af en aftalefortolkning. Ved koncipistreglen er det udgangspunktet, at der fortolkes imod koncipisten, altså at man vælger den af flere mulige fortolkninger, som er mindst belastende for den part, som ikke har konciperet aftalen.

5.4.2.2 fortolkninger af konkrete aftaler på realkreditområdet

I afsnit 5.2.3. er gengivet en række eksempler på formuleringer af opsigelsesfrister i realkreditpantebreve. Med udgangspunkt i de generelle fortolkningsprincipper er det i det følgende forsøgt at afdække, hvordan de forskellige typer formuleringer i realkreditpantebreve bør forstås.

A: Realkreditpantebrevene er i visse tilfælde formuleret, således at der ikke kan opstå tvivl om hverken sidste rettidige opsigelsesdag, eller hvorvidt der sker udskydelse af denne, hvis den falder på en lørdag, søndag eller helligdag. Dette gælder blandt andet, når der direkte er anført en dato, som ikke udskydes (eksempel 9 og 11 i afsnit 5.2.3), når der ved angivelsen af sidste opsigelsesdag refereres til udløbet af terminsperioderne, som følger kalenderkvartalerne (eksempel 10 i afsnit 5.2.3), samt når der refereres til den nærmest forudgående bankdag i forhold til den angivne dato for afgivelse af opsigelse (eksempel 13 i afsnit 5.2.3.). Det samme gælder muligvis også, når det angives, at opsigelsen skal foretages før en nærmere angiven dato (eksempel 12 i afsnit 5.2.3.).

B: I andre tilfælde er opsigelsesfristerne i realkreditpantebrevene formuleret sådan, at varslet skal regnes til en dato, eksempelvis 11/6 og 11/12 (eksempel 1 i afsnit 5.2.3.) eller en 2/1, 1/4, 1/7 eller 1/10 (eksempel 3, 8 og 14 i afsnit 5.2.3.). Alternativt at varslet regnes til en udbetalingstermin for obligationer,



en obligationstermin, en betalingstermin, en termin eller en kreditortermin (eksempel 2, 3, 4, 5, 6 og 7 i afsnit 5.2.3.).

De under A anførte realkreditpantebreve giver ikke anledning til nogen fortolknings-
tvivl, for så vidt angår spørgsmålet om fastsættelsen af sidste rettidige opsigelsesdag.
Det gør til gengæld de under B anførte realkreditpantebreve. Spørgsmålet er for disses
vedkommende, hvilket fortolkningsprincip der bør lægges til grund, idet det valgte
princip kan være afgørende for resultatet.

Hvis man overhovedet kan anvende en objektiv fortolkning af disse, fører det – uanset
resultatet i U 1947.228 SH – ikke umiddelbart til det resultat, som realkreditinsti-
tuttet har forudsat med vilkåret, nemlig at opsigelsen skal ske på den sidste hverdag i
måneden, der ligger før det antal måneder, som varslet udgør. Dette bliver særligt
tydeligt, når der ses på opsigelse til den 2.1., idet realkreditinstitutterne også i dette
tilfælde forudsætter, at opsigelsen sker den sidste hverdag i den måned, der ligger
mindst det antal måneder før, som opsigelsesvarslet udgør. Ved opsigelse med 2 måne-
ders varsel til den 2.1. forudsættes den sidste rettidige opsigelsesdag altså at være den
sidste hverdag i oktober.

Eftersom opsigelse ”til” en dato ikke kan siges at være entydig, idet det kan betyde
såvel ”til og med” som ”frem til”, vil det være naturligt at se på, hvilken af disse for-
ståelser, der er mest nærliggende.

Der er flere ting, der taler for, at formuleringen bør forstås som ”frem til”. Herunder
kan fremhæves, at låneforholdet ophører med udgangen af den sidste måned i varsels-
perioden, branchepraksis og den praktiske tilrettelæggelse af udtrækninger, meddelel-
ser til Fondsbørsen m.v.

Da der er tale om en standardkontrakt, kunne det endvidere være relevant at se på
resultatet ud fra ”koncipistreglen” og generelle forbrugeraftaleretlige beskyttelses-
hensyn. Dette vil umiddelbart føre til, at bestemmelsen skal forstås som ”til og med”.

Med hensyn til udskydelsesreglen må det for pantebrevene anført under B lægges til
grund, at der sker udskydelse af fristen til den efterfølgende hverdag, såfremt sidste
rettidige opsigelsesdag er en lørdag, søndag, helligdag eller grundlovsdag den 5. juni.
Dette er begrundet i, at der faktisk er indgået en aftale herom, jf. punkt 4, 3. punk-
tum, i pantebrevs-formular B, som ikke er fraveget, og at bestemmelsen ikke kan
betragtes som uklar.



RESUMÉER § AF KENDELSER

I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 1999.

Resuméerne er opført i resuménommerrækkefølge. For så vidt angår emnesøgning henvises til emneregisteret over afsagte kendelser, som er optrykt bagest i beretningen under afsnit 8.3.1.

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

9801009
personlig fordring -
forældelse - opgørelse

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 23. juni 1999

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Den 19. maj 1982 blev der afholdt tvangsauktion over ejendommen. Realkreditinstitutts fordring var ifølge tvangsauktionssalgsoptilling af 19. april 1982 opgjort på følgende måde:

<i>Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere...</i>	<i>1. Fordring opgjort pr. auktionsdato</i>	<i>2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne renter</i>	<i>3. Restancer...</i>
<i>Hæftelse nr. 1 ...(Realkreditinstitutet)... ...Kontantlån opr. 464.000 Rente 19,22% p.a...</i>			
<i>I alt ved budsum kr.</i>	<i>540.598,44</i>	<i>470.933,47</i>	<i>69.664,97</i>

Realkreditinstitutet blev på tvangsauktionen højstbydende med et bud på 1.000 kr.

Realkreditinstitutet videresolgte pr. 1. oktober 1982 ejendommen for en nominel pris på 485.000 kr., som blev berigtiget ved købernes overtagelse af det indestående kontantlån med en restgæld på 435.000 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 50.000 kr.

Realkreditinstitutet fremsendte den 6. november 1997 en skrivelse til klageren, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...(Realkreditinstitutet)... overtog Deres ejendom på tvangsauktion den 19.05.1982. Ejendommen blev solgt videre den 01.10.1982 - desværre uden at vi fik dækning for vores tab..."

Vores tab ser sådan ud:

<i>Tilgodehavende på ...(realkreditinstitutet)...-lån samt eventuelle andre lån, som vi måtte overtage på auktionsdagen</i>	<i>540.598,00 kr.</i>
<i>- Budsum på auktionen</i>	<i>1.000,00 kr.</i>
<i>Foreløbigt tab ved tvangsauktionen</i>	<i>539.598,00 kr.</i>

<i>Deres endelige gæld efter salget, se vedlagte opgørelse.</i>	<i>125.309,33 kr.</i>
---	-----------------------

Dertil kommer en årlig rente på 9% fra tvangsauktionen indtil den dag, hvor De betaler gælden - eller vi har en aftale om, hvordan De afvikler den. Hvis tvangsauktionen blev holdt for mere end fem år siden, beregner vi dog kun renter for de seneste fem år..

Endelig opgørelse af gæld pr. 19.05.1982

<i>Ejendom: ...</i>	<i>Udgifter kr.</i>	<i>Indtægter kr.</i>
<i>Diverse indtægter/udgifter</i>		
<i>Andre (+/-)</i>	<i>125.309,33</i>	
	<u><i>125.309,33</i></u>	<u><i>0,00</i></u>
<i>Gælden er</i>		<i>125.309,33</i>

Dertil kommer renter fra tvangsauktionsdagen..."

Klagerens advokat rettede den 19. november 1997 henvendelse til realkreditinstituttet. Advokaten anførte, at klageren over for ham havde oplyst, at klageren ikke havde modtaget nogen opgørelse eller andet materiale siden tvangsauktionen, og at realkreditinstituttets brev af 6. november 1997 skulle være den første gang, der fremsattes et krav. Advokaten anførte endvidere, at klageren havde oplyst, at han gennem samtaler med en af realkreditinstituttets medarbejdere op til tvangsauktionen mundtligt havde fået oplyst, at realkreditinstituttet ikke ville forfølge klageren personligt efter tvangsauktionen, men alene ville holde sig til pantet. Dette var ifølge advokaten i overensstemmelse med den kutyme, der eksisterede i kreditforeningerne på tidspunktet for tvangsauktionen. Advokaten mente derfor, at realkreditinstituttet burde trække sit krav tilbage, da det var urimeligt at fremkomme med et krav 15 år efter tvangsauktionen. På baggrund af afgørelser i Realkreditankenævnet og Pengeinstituttankenævnet i tilfælde af "faktisk forældelse" ville advokaten indbringe sagen for Realkreditankenævnet, hvis realkreditinstituttet ønskede at fortsætte sagen. Samtidig bad advokaten i givet fald om kopi af tvangsauktionssalgsopstillingen og videresalgsdokumenterne samt om en nøjagtig opgørelse af det krav, som realkreditinstituttet efter salget af ejendommen havde. Slutteligt redegjorde advokaten for klagerens økonomiske forhold, herunder at klageren efter advokatens opfattelse ikke ville have mulighed for at afdrage noget beløb.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. december 1997 de ønskede dokumenter til klagerens advokat. Realkreditinstituttets brev var endvidere vedlagt kontospecifikationer af henholdsvis 18. november 1982, 4. juli 1983 og 5. december 1997, der blandt andet indeholdt debetposter vedrørende terminsydelser med i alt 143.159 kr. Samtidig tilkendegav realkreditinstituttet, at instituttet var indstillet på at akkordere sagen, hvis instituttet modtog dokumentation for klagerens økonomiske forhold.

Den 15. december 1997 stillede klagerens advokat en række spørgsmål til realkreditinstituttets kontospecifikationer, herunder særligt terminsydelserne.

Realkreditinstituttet forklarede den 8. januar 1998 over for klagerens advokat, at de 143.159 kr. vedrørte dels terminsydelser for realkreditlånet for perioden 1. december 1981 til 30. november 1982, dels nedbringelse af lånet.

Klagerens advokat indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand

om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod klageren. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

I overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis fandt Nævnet ikke, at klageren kunne fritages for sine forpligtelser ud fra en passivitetsbetragtning, uanset at realkreditinstituttet ikke i forbindelse med tvangsauktionen i 1982 tog forbehold om at gøre hæftelsen gældende, men først den 6. november 1997 fremsatte krav over for klageren.

Det oplyste gav efter Nævnets opfattelse heller ikke grundlag for, at klageren kunne kræve den personlige fordring nedsat yderligere, jf. retsplejelovens § 578. Nævnet lagde herved vægt på, at realkreditinstituttet havde nedsat sit foreløbigt opgjorte tab på 539.598,44 kr. (kolonne 1 minus bud) til det endelige tab på 125.309,33 kr. Nævnet lagde endvidere vægt på, at der ikke umiddelbart var nogen poster i realkreditinstituttets kontospecifikation, som faldt uden for de udgifter, realkreditinstituttet normalt bør kunne medtage ved beregningen af det endelige tab.

Efter *flertallets* opfattelse var det i forældelsesmæssig henseende nødvendigt at opdele realkreditinstituttets fordring opgjort pr. auktionsdato i restgæld, afdrag, renter og bidrag. For restgæld og afdrag gælder en 20-årig forældelse efter Danske Lov 5-14-4, mens der for forfaldne rentekrav og restancer på lignende ydelser gælder en forældelsesfrist på 5 år, jf. § 1, stk. 1, nr. 2, jf. § 2, i 1908-loven om forældelse. Efter flertallets opfattelse konstituerede hverken det på grundlag af pantebrevet foretagne udlæg til forauktionering, opgørelsen af fordringen i tvangsauktionssalgsopstillingen eller indførelsen heraf i auktionsbogen "et særligt retsgrundlag", der gjorde 5-års forældelsesfristen uanvendelig på den del af realkreditinstituttets krav, som bestod af rente og bidrag.

Det på tvangsauktionen afgivne bud på 1.000 kr. førte til et foreløbigt tab for realkreditinstituttet på 539.598,44 kr. (kolonne 1 med fradrag af budet). Realkreditinstituttet havde efterfølgende i medfør af retsplejelovens § 578 reduceret kravet med 414.289,11 kr., hvilket måtte sidestilles med en regulering af budsummen. Flertallet fandt, at det måtte påhvile realkreditinstituttet at godtgøre, at det rejste krav ikke var helt eller delvist forældet. Som sagen var oplyst, kunne det ifølge flertallet ikke udelukkes, at realkreditinstituttet, der som enepanthaver efter tvangsauktionen havde rådighed over budsummens fordeling, forlods havde anvendt denne og overskudet ved videresalget til dækning af restgælden, således at realkreditinstituttets krav på 125.309,33 kr. delvis bestod af rente og bidrag, som var forældet efter 1908-loven. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at instituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3.

Mindretallet var enige med flertallet i, at der ikke for de dele af realkreditinstituttets fordring, der på tvangsauktionstidspunktet udgjordes af rente og bidrag, var tilvejebragt et særligt retsgrundlag som omhandlet i § 1, stk. 2, i 1908-loven om forældelse. Mindretallet fandt dog i mangel af holdepunkter for andet, at budet og videresalgsoverskudet, så langt det rakte, i overensstemmelse med tvangsauktionsvilkårene skulle anvendes til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen, og at den dækning, der blev til hæftelse 1 skulle fordeles forholdsmæssigt på restgæld (og afdrag) og renter (og bidrag). Mindretallet fandt, at den del af det udækkede beløb, som herefter udgjordes af renter og bidrag, var forældet efter 1908-lovens forældelsesregler, og at realkreditinstituttet fuldt ud ville kunne gøre den øvrige del af sit udækkede tilgodehavende gældende.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at anerkende, at instituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3. Det således opgjorte krav skulle forrentes med 9 pct. p.a. 5 år tilbage fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet og indtil betaling sker.

9801011
omprioritering -
annullation af fastkursaftale

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 10. maj 1999

I klagerens ejendom indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut samt et ejerpantebrev, som var håndpantat til klagerens pengeinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 17. november 1997 et låneomlægnings tilbud til klagerne. Af lånetilbudet fremgik det, at omlægningen krævede eventuelle efterstående panthaveres samtykke.

Den 28. november 1997 fremsendte realkreditinstituttet et pantebrev til klagerne vedrørende det tilbudte lån. Følgerebet til pantebrevet indeholdt information om muligheden for at indgå en fastkursaftale. Af pantebrevet fremgik det, at det tilbudte lån skulle have 1. prioritets panteret. Ligeledes den 28. november 1997 udarbejdede realkreditinstituttet en tinglysningsaftale, som klagerne samme dag underskrev. Af tinglysningsaftalen, der delvist var udfyldt i hånden, fremgik det blandt andet, at det gamle lån til realkreditinstituttet skulle indfries pr. 18. december, at det nye lån skulle udbetales i henhold til en fastkursaftale pr. 18. december til kurs 97,85, samt at ejerpantebrevet skulle rykke for det nye lån. Af tinglysningsaftalen fremgik det endvidere blandt andet, at klagerne forinden underskrivelsen af pantebrevet og tinglysningsaftalen var blevet gjort bekendt med, at det var en forudsætning for lånesagens gennemførelse, at eventuelle efterstående rettighedshavere gav deres samtykke.

Realkreditinstituttet fremsendte den 1. december 1997 en bekræftelse til klagerne på fastkursaftale til afvikling pr. 18. december 1997 til kurs 97,85. Ligeledes den 1. december 1997 anmodede realkreditinstituttet klagerens pengeinstitut om at respektere det nye lån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 17. december 1997 en meddelelse til klagerne om låneudbetaling. Af meddelelsen fremgik det, at der ved låneudbetalingen var opstået et underskud på 1.997 kr., som var debiteret klagerens afregningskonto hos realkreditinstituttet.

Klagerne ønskede efterfølgende at blive løst fra de indgåede aftaler, herunder fastkursaftalen.

Den 19. december 1997 fremsendte realkreditinstituttet pr. telefax en opgørelse til klagerens pengeinstitut, der viste et samlet tab på 13.088 kr., hvoraf 1.200 kr. vedrørte tinglysningsafgift, 1.500 kr. vedrørte gebyr for tinglysningsaftalen og 10.388 kr. vedrørte kurstab i forbindelse med tilbagekøb af de obligationer, der var udstedt og solgt i anledning af fastkursaftalen. Kurstabet var opgjort ud fra (gen)køb af obligationerne til kurs 99,25 pr. 15. december 1997.

Klagerens pengeinstitut fremsendte samme dag et brev til realkreditinstituttet, hvori pengeinstituttet gjorde opmærksom på, at klagerne fortsat ikke ønskede lånet. Pengeinstituttet redegjorde herefter for sin opfattelse af sagen. Herunder oplyste

pengeinstituttet, at det på et møde mellem pengeinstituttet og klagerne i anledning af realkreditinstituttets rykningsanmodning var blevet aftalt, at der skulle ses på mulighederne for en total omlægning af klagernes økonomi. Dette havde blandt andet resulteret i et lånetilbud fra det med pengeinstituttet koncernforbundne realkreditinstitut. På et efterfølgende møde var klagerne og pengeinstituttet blevet enige om, at denne løsning var bedre, hvorfor det indklagede realkreditinstitut var blevet kontaktet af den ene af klagerne om en annullering af sagen. Stor var derfor klagerens overraskelse, da de den 18. december 1997 kunne konstatere, at sagen var gennemført og afregnet. Pengeinstituttet stillede forslag om, at fastkursaftalen blev opgjort ved (gen)køb af obligationerne kurs 98,35, hvilket var kursen pr. 4. december 1997, på hvilket tidspunkt pengeinstituttet havde meddelt realkreditinstituttet, at sagen krævede nærmere oplysninger og ikke umiddelbart kunne accepteres.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med principal påstand om, at de ikke var forpligtet til at betale det af realkreditinstituttet opgjorte tab på 13.088 kr. som følge af annullationen af fastkursaftalen. Subsidiært nedlagde klagerne påstand om, at realkreditinstituttet ved tabsberegningen i forbindelse med annullationen af fastkursaftalen skulle anvende en kurs på de købte obligationer på 98,35 og ikke 99,25. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at det af realkreditinstituttets egne vilkår, som måtte antages at være vedtaget mellem parterne, fremgik, at lånesagen kun ville kunne gennemføres, såfremt efterstående rettighedshavere gav deres samtykke. Nævnet fandt, at det var realkreditinstituttets risiko, at man medvirkede ved indgåelsen af en fastkursaftale og iværksatte udbetalingsproceduren i sagen uden at søge klarlagt, om samtykke forelå. Nævnet fandt derfor, at realkreditinstituttet i det hele ikke var berettiget til at opkræve noget beløb hos klagerne i anledning af den ikke gennemførte lånesag. Et mindretal tilføjede i tilslutning hertil, at mindretallet ved afgørelsen endvidere havde tillagt det betydning, at det ikke var godtgjort, at pengeinstituttet ville have respekteret det nye lån. Realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at affalde ethvert krav over for klagerne i anledning af den ikke gennemførte lånesag og til at tilbagebetale klagerne sådanne beløb, som eventuelt allerede måtte være afholdt af dem.

9803049 rådgivning om valg af låntype

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 20. januar 1999

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

Klageren foretog i august 1995 omlægning af et 9 pct. obligationslån til et kontantlån baseret på 7 pct. obligationer.

Den 14. maj 1996 rettede klageren henvendelse til realkreditinstituttet med anmodning om at få vurderet, hvor stort et lån der var mulighed for at få i ejendommen. Klageren anførte samtidig, at han påtænkte at sælge huset, og at han derfor var interesseret i et lån, der gav det størst mulige udbytte, idet obligationerne ikke skulle sælges, men anbringes i Værdipapircentralen.

Den 13. juni 1996 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud til klageren vedrørende et kontantlån på 1.040.000 kr. baseret på 6 pct. obligationer. Lånetilbudet indeholdt en beskrivelse af kontantlånskonstruktionen, herunder en nærmere angivelse af indfrielsesvilkårene for kontantlån. Lånetilbudet var vedlagt realkreditinstituttets informationsblad "Lånetyper", hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Obligationslån kan være bedst, hvis De forudser, at De før eller siden vil få brug for at indfri lånet helt eller delvist. Så undgår De beskatning af en evt. kursgevinst ved omlægning af obligationslånet..."

Lånetilbudet var endvidere vedlagt et pantebrev, som blev underskrevet af klageren den 28. juni 1996. Pantebrevets forside indeholdt en angivelse af en forløbig ansat rente på 8,17 pct. samt en beskrivelse af, hvordan denne fastsættes. Pantebrevet indeholdt endvidere en beskrivelse af indfrielsesvilkårene.

Den 27. juni 1996 indgik klageren en fastkursaftale med realkreditinstituttet. Af aftalen fremgik det, at lånet skulle afvikles den 26. august 1996 ved salg af 6 pct. obligationer til kurs 79,95.

Den 23. juli 1996 gjorde realkreditinstituttet klageren opmærksom på fordelene ved en eventuel opsigelse af det eksisterende lån i ejendommen, idet klageren derved kunne spare differencerente fra den 1. oktober 1996 til 1. december 1996. Samtidig gjorde realkreditinstituttet opmærksom på, at opsigelsen var bindende, selv om det nye lån ikke blev udbetalt.

Den 12. august 1996 fremsendte realkreditinstituttet en opfølgningsskrivelse til klageren vedrørende fastkursaftalen. Af opfølgningsskrivelsen fremgik hovedtallene for det nye lån, herunder obligationshovedstolen, som udgjorde 1.300.813 kr.

Den 22. august 1996 fremsendte realkreditinstituttet låneafregning til klageren. Af afregningen fremgik det blandt andet, at der til fremskaffelse af kontantbeløbet på 1.040.000 kr. var solgt 6 pct. obligationer for 1.300.813,01 kr. Realkreditinstituttet fremsendte samtidig indfrielseskvittering, hvoraf det fremgik, at det indestående lån var pari-straksindfriet (til kurs 100).

Realkreditinstituttet fremsendte den 12. januar 1998 årsopgørelse for 1997 til klageren. Af årsopgørelsen fremgår det, at kontantrestgælden ultimo 1997 udgjorde 1.028.537 kr., at obligationsrestgælden udgjorde 1.278.933 kr., og at den skattemæssige kursværdi ved kurs 99,25 udgjorde 1.269.341 kr.

Den 8. marts 1998 anmodede klageren realkreditinstituttet om at udarbejde en oversigt over betingelserne for et 9 pct. obligationslån, hvis dette var udbetalt på samme tidspunkt som klagerens kontantlån baseret på 6 pct. obligationer.

Klageren indbragte herefter en sag for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at bytte hans kontantlån ud med et obligationslån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at realkreditinstituttets lånetilbud og pantebrev indeholdt en beskrivelse af kontantlånskonstruktionen, herunder en nærmere angivelse af indfrielsesvilkårene for kontantlån. Det fremgik endvidere af realkreditinstituttets informationsblad "Lånetyper", som angiveligt var vedlagt lånetilbudet, at: "...Obligationslånet kan være bedst, hvis De forudser, at De før eller senere vil få brug for at indfri lånet helt eller delvist..."

Nævnet havde ikke mulighed for nærmere at vurdere indholdet og omfanget af den konkrete rådgivning, som klageren havde modtaget i tilslutning til oplysningerne i realkreditinstituttets lånetilbud m.v. Nævnet fandt dog anledning til at bemærke, at klageren måtte forventes at have et vist kendskab til låneomlægning, herunder lånetyper, idet klageren flere gange havde omlagt lån i sin ejendom - såvel til lavere som højere rente. Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at rådgivningen ud fra en generel vurdering af forholdene i 1996 har været urigtig eller mangelfuld.

9803053
personlig fordring -
passivitet

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 20. januar 1999

Klageren ejede sammen med sin søster en ejendom (ejendom 1), som de havde fået overdraget af deres far. I ejendommen indestod et rentetilpasningslån til det indklagede realkreditinstitut. Klagerens søster tilbageskødte i november 1986 sin halvdel af ejendom 1 til sin far.

Klageren erhvervede pr. 1. august 1986 en ejerlejlighed (ejendom 2). I forbindelse med handlen blev der optaget et ejerskiftelån hos realkreditinstituttet.

Den 23. marts 1987 solgte klageren sin halvdel af ejendom 1 tilbage til sin far. Af skødet, som blev tinglyst den 24. juli 1987, fremgik det, at faderen forudsattes at overtage de i ejendom 1 indestående lån til henholdsvis realkreditinstituttet og nogle private panthavere, samt at optage et nyt ejerskiftelån hos realkreditinstituttet.

Der blev den 1. oktober 1987 afholdt tvangsauktion over ejendom 1 på begæring af realkreditinstituttet. Af tvangsauktionssalgsoptilling af 21. august 1987 fremgik det, at ejendom 1 var tilhørende klageren og hendes far. Realkreditinstituttets fordring var ifølge tvangsauktionssalgsoptillingen opgjort til i alt 1.005.486 kr. Realkreditinstituttet blev på tvangsauktionen højtbydende med et bud på 757.000 kr.

Realkreditinstituttet indgik den 20. oktober 1987 aftale om salg af ejendom 1 pr. 1. januar 1988. Ifølge slutsedlen skulle de nye ejere overtage rentetilpasningslånet med en restgæld på 750.199 kr.

Den 22. oktober 1987 fremsendte realkreditinstituttets inkassoadvokat et brev til klagerens far, hvori advokaten anmodede denne om at fraflytte ejendom 1 omgående, idet realkreditinstituttet havde videresolgt ejendom 1. Den 27. oktober 1987 anmodede inkassoadvokaten fogedretten om at beramme udkørende fogedforretning med henblik på udsættelse af klagerens far.

Den 12. januar 1996 fremsendte realkreditinstituttet et PrioritetsKunde Bevis til klageren med angivelse af pantnummeret vedrørende ejendom 2. Af beviset, der var gældende fra den 1. februar 1996 til 31. januar 1997, fremgik det blandt andet, at det medførte særlige kundefordele for klageren, herunder at hun på forhånd var godkendt til nye lån inden for friværdien i hendes ejendom. Det fremgik endvidere, at betingelser for at blive PrioritetsKunde er, at terminerne betales rettidigt, og at man ikke er registreret i RKI Kredit Information.

Realkreditinstituttet fremsendte på ny den 8. januar 1997 et PrioritetsKunde Bevis til klageren, som var stort set enslydende med det først fremsendte. Af det nye PrioritetsKunde Bevis, som var gældende til den 31. januar 1998, fremgik det, at betingelserne for at blive PrioritetsKunde er, at terminerne skal være betalt til tiden i de seneste to år, og at man ikke må være registreret som dårlig betaler.

Den 9. oktober 1997 gjorde realkreditinstituttet en personlig fordring på 147.815 kr. gældende over for klageren. Beløbet svarede ifølge en medsendt opgørelse til instituttets endelig tab efter videresalg af ejendommen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. januar 1998 en oversigt til klageren over de oplysninger, som for 1997 var indberettet til skattemyndighederne vedrørende den personlige fordring. Det fremgik af opgørelsen, at gældsforholdet vedrørte to skyldnere.

Efter henvendelse fra klagerens advokat fremsendte realkreditinstituttet den 27. januar 1998 en redegørelse til advokaten og fastholdt kravet mod klageren.

Realkreditinstituttet henviste blandt andet til, at klageren på tidspunktet for tvangsauktionssalgsoptillingens udarbejdelse var medejer af ejendommen, og at hun derfor ikke kunne undgå at vide, at ejendommen var på vej mod tvangsauktion. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at det ikke af instituttets sag fremgik, at der skulle være søgt gældsovertagelse for klagerens far, hvorfor klageren fortsat hæftede for gælden. Realkreditinstituttet erkendte, at klageren ikke efter tvangsauktionen fik meddelelse om skyld til realkreditinstituttet, men henviste til, at klageren selv kunne have rettet henvendelse til realkreditinstituttet efter tvangsauktionen og forespurgt herom. Realkreditinstituttet afviste, at registreringen hos instituttet af klageren som PrioritetsKunde, kunne fritage klageren for hendes skyld.

Efter en fornyet henvendelse fra klagerens advokat fremsendte realkreditinstituttet den 5. februar 1998 en supplerende redegørelse for klagerens registrering som Prioritetskunde. Realkreditinstituttet henviste i den forbindelse til, at det var forløbet af klagerens engagement med realkreditinstituttet vedrørende ejendom 2, der havde ført til klagerens status som PrioritetsKunde. Dette engagement var indgået mere end et halvt år før klagerens salg af sin andel af ejendom 1. Klageren var igen blevet slettet som PrioritetsKunde, da realkreditinstituttet fik registreret tabet hidrørende fra tvangsauktionen i 1987.

Realkreditinstituttet afviste på ny, at selve Prioritetskundebeviset, som klageren modtog i 1995 på nogen måde kunne tolkes som en eftergivelse af gælden, dels fordi Prioritetskundebeviset er et standardprodukt, og dels fordi Beviset på daværende tidspunkt intet indeholdt om eventuel gammel skyld.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en personlig fordring gældende mod hende. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet bemærkede, at klageren den 23. marts 1987 tilbagesolgte sin halvdel af ejendom 1 til sin far. Af skødet, som blev tinglyst den 24. juli 1987, fremgik, at faderen skulle overtage blandt andet realkreditinstituttets lån. Tvangsauktionen fandt sted den 1. oktober 1987. Flertallet fandt, at klageren efter det oplyste havde kunnet gå ud fra, at realkreditinstituttet på tvangsauktionstidspunktet vidste, at hun ikke længere var ejer af ejendom 1, og at køberen over for hende havde påtaget sig at overtage pantegælden til realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet gjorde hverken i forbindelse med tvangsauktionen eller i forbindelse med videre-salget pr. 1. januar 1988 af ejendom 1 klageren bekendt med, at hun ville blive fastholdt som debitor, og at der ville blive gjort en restfordring gældende mod hende. Klageren havde i en længere årrække været kunde hos realkreditinstituttet i forbindelse med et andet låneforhold, og realkreditinstituttet havde i 1996 og 1997 fremsendt PrioritetsKunde Beviser til klageren. Realkreditinstituttets restkrav med renter blev først rejst den 9. oktober 1997 - ca. 11 år efter tvangsauktionen. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet under disse omstændigheder havde fortabt sin ret til at festsætte krav mod klageren i anledning af tvangsauktionen og stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge.

Mindretallet fandt, at sagen havde haft et uheldigt forløb, men mindretallet fandt ikke, at det kunne føre til, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre et krav gældende over for klageren. Mindretallet tillagde det i den forbindelse betydning, at et PrioritetsKunde Bevis har karakter af et standardbrev, og at klageren ikke efter det oplyste konkret havde disponeret i tillid til, at der ikke eksisterede et tidligere

mellemværende. Mindretallet stemte som følge af det anførte for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre noget krav gældende over for klageren i anledning af tvangsauktionen den 1. oktober 1987.

9803058 ophævelse af fastkursaftale

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 10. maj 1999

Klageren underskrev den 7. december 1997 en købsaftale vedrørende en ejerlejlighed. Af købsaftalen fremgik det, at der hos det indklagede realkreditinstitut skulle optages et 30-årigt obligationslån på 500.000 kr. til 7 pct. rente. Nettoprovenuet af ejerskiftelånet var beregnet til 485.313,50 kr. Af købsaftalen fremgår endvidere følgende:

“...Kursrisikoen (kursfald og kurssigneringer) tilkommer/dækkes fuldt ud af køber, hvilket vil sige at falder kurser således at ovennævnte kontantværdi kr. 485.313,50 ikke fremkommer til sælger, er køber pligtig til at forhøje udbetalingen med det manglende beløb. Er kursen steget således at ovennævnte kontantværdi kr. 485.313,50 bliver højere, tilbagebetaler sælger det overskydende beløb til køber...”

Hvis ejerskiftelånet optages i sælgers navn, og køber ønsker at foretage en kurssikring af ejerskiftelånet før en evt. fortrydelsesret er udløbet, er køber kun berettiget hertil, hvis denne kurssikring kan ophæves uden omkostninger eller, hvis køber stiller garanti overfor sælger for omkostningerne ved evt. ophævelse.

Ejerskiftelånet optages i: sælgers navn

Ejerskiftelånet søges størst muligt af: Ejendomsmæglerfirmaet ...

Ejerskiftelånet hjemtages af: Sælgers bank og provenuet tilfalder sælger og frigøres af den berigtigende ejendomsmægler/berigtigende advokat/depositar...

Hvis køber efterfølgende ændrer den valgte finansiering til at være et obligationslån, skal køber omgående foretage kurssikring eller stille bankgaranti for lånets provenu.

Køber og sælger er gjort bekendt med mulighederne for kurssikring til fastlåsning af ydelse/nettoprovenu...”

Realkreditinstituttet fremsendte efter det oplyste den 11. december 1997 et lånetilbud til ejendomsmægleren vedrørende det stipulerede ejerskiftelån.

Den 14. december 1997 fremsendte ejendomsmægleren diverse dokumenter, herunder lånetilbudet fra realkreditinstituttet, til sælgerens pengeinstitut og gjorde i den forbindelse opmærksom på, at klageren ønskede at få kursikret ejerskiftelånet. Samme dag fremsendte ejendomsmægleren meddelelse til klageren om, at han havde anmodet sælgerens pengeinstitut om kurssikring.

Klageren fremsendte den 16. december 1997 en telefax til realkreditinstituttet, hvoraf fremgår følgende:

“Med henvisning til vores telefonsamtale for et øjeblik siden, bekræfter jeg hermed, at jeg har indgået en fastkursaftale til kurs 98,216 med virkning pr. 27.02.98 på lånebeløbet kr. 500.000,00 i lejligheden...”

Klageren underskrev den 17. december 1997 en fastkursaftaleformular, hvoraf det fremgik, at der var indgået fastkursaftale til afvikling den 27. februar 1998 af det tilbudte ejerskiftelån til kurs 98,216. Efter at have modtaget besked fra ejendomsmægleren om, at lånet var blevet kurssikret to gange, fremsendte klageren den 17. februar 1998 en skrivelse til ejendomsmægleren, hvoraf fremgår følgende:

"Da jeg går og grømmer mig over, at jeg tilsyneladende har været årsag til problemerne omkring de nævnte kursaftaler, har jeg nedskrevet et resume af "sagsforløbet", som jeg har noteret mig det efterhånden.

Hvad der end måtte ske af ubehageligheder, har jeg imidlertid ikke i sinde at løbe fra min del af fejlene, men jeg har bestemt ikke haft til hensigt at kaste grus i maskinen. For mig så det ud, som om jeg blot lavede bankens arbejde, og jeg formodede, at banken ville blive uderrettet herom.

Selvfølgelig synes jeg godt, at ...(realkreditinstituttet)... kunne have oplyst mig om, at dette ikke skete, og at alle andre pengeinstitutter kan lave fastkursaftaler på et bestemt pantnr. i ...(realkreditinstituttet)... uden at det bliver koordineret i lånesagen.

Vi håber på, at det kan rette sig uden for store problemer..."

Af den af klageren udarbejdede redegørelse fremgår blandt andet følgende:

"...Den 15. 12. 97 ringede jeg til ...(realkreditinstituttet)..., hvor jeg fik oplyst, at der ikke var foretaget kurssikring af det nævnte pant, hvorfor jeg ringede til ejendomsmægleren og bad ham foranledige, at sælgers bank hurtigst muligt kurssikrede lånet, idet kursen var steget til over 99,0, hvilket af vore rådgivere ansås for at være så høj, at det var klogt at skynde sig med at få kursen fastsat.

Den 16. 12. 97 meddelte ...(medarbejder hos realkreditinstituttet)... ved telefonisk henvendelse, at man endnu ikke havde fået henvendelse fra sælgers bank vedr. kursfastsættelsen, men at en sådan transaktion var ganske enkel, idet jeg blot med det samme kunne bede derom pr. fax, hvorefter kursen kunne fastsættes til 98,216.

Det lød for mig som meget let og uden problemer for nogen, så jeg redegjorde for, hvorledes handelen var foregået, og sendte en fax-anmodning...

Jeg føler faktisk ikke, at jeg har gjort noget forkert, hvorimod jeg synes, at ...(realkreditinstituttet)... godt kunne have oplyst mig om, at enhver kan kurssikre et bestemt nummereret kreditforeningslån, uden at ...(realkreditinstituttet)... får kendskab dertil..."

Ejendomsmægleren fremsendte den 25. februar 1998 et brev til realkreditinstituttet, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

"Der er opstået et problem i ovennævnte sag, og dette skulle gerne løses hurtigst muligt.

Problemet er at der er foretaget 2 kurssikringer af ejerskiftelånet, en i sælgers bank og en hos Jer.

En kort beskrivelse af håndelsesforløbet ser således ud:

Den 14/12-1997 modtager vi ejerskiftelånet fra Jer og fremsender kopi af dette til køber sammen med oplysningen om at vi har anmodet sælgers bank om kurssikring (kopi vedlagt).

Ifølge køber, tager han kontakt til Jer nogle dage efter, for at høre om sælgers bank har kurssikret ejerskifte-

lånet. I meddeler ham at dette ikke er sket og tilbyder kober at han kan kurssikre hos Jer, hvorefter dette finder sted.

Da problemet bliver klart, kontakter jeg kober, der informerer mig om hændelsesforløbet. Med baggrund i dette tager jeg kontakt til Din medarbejder ... som stod for kurssikringen, hun fortæller mig at hun "gik ind i Jeres EDB-system" for at se om der var kurssikret, dette kunne hun se at det ikke var. Men hun kan ikke se om et pengeinstitut samtidig laver den samme kurssikring et andet sted, og burde vide dette. Din medarbejder været lidt for hurtig, og kommet til at anbefale en kurssikring hos Jer, og at set bortfra at der var forespurgt om sælgers bank havde foretaget kurssikringen.

Dem der laver meget, laver af og til fejl, men hensyn til vor fælles kunde, bør der kunne findes en løsning som både I og kober kan leve med..."

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 25. februar 1998 til ejendomsmægleren, at instituttet havde indgået fastkursaftale med klageren i overensstemmelse med købsaftalen, hvorfor der ikke var sket en fejl fra instituttets side. Da det var for sent at få lånet udbetalt i henhold til fastkursaftalen, vedlagde realkreditinstituttet et misligholdelsesbrev til sælgeren af ejendommen, hvoraf det fremgik, at der ved opgørelsen af aftalen var opstået et tab på 11.440 kr., som senest den 11. marts 1998 skulle indbetales til realkreditinstituttet.

Klageren indbetalte ifølge det oplyste det krævede beløb til realkreditinstituttet den 17. marts 1998.

Den 13. marts 1998 anmodede sælgerens pengeinstitut realkreditinstituttet om udbetaling af det tilbudte lån ved overførsel af lånets obligationer til Værdipapircentralen med valør den 24. marts 1998.

Klagerens advokat indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale klageren 11.440 kr., som var opkrævet vedrørende den ophævede fastkursaftale. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Sælgerens pengeinstitut oplyste på forespørgsel fra Nævnssekretariatet, at pengeinstitutet ikke var i besiddelse af dokumentation, der af- eller bekræftede, at der hos realkreditinstituttet var anmodet om respektive foretaget registrering af kurskontrakt mellem pengeinstitutet og sælgeren.

Nævnet fastslog, at der var uenighed mellem parterne om, hvad der var passeret under samtalen den 16. december 1997 mellem klageren og realkreditinstituttets medarbejder. Klageren oplyste, at han alene fik oplysning om, at realkreditinstituttet ikke havde fået anmodning om kurssikring, hvorefter han samme dag gav meddelelse til realkreditinstituttet om, at han ønskede at kurssikre. For ham at se så det ud, som om han lavede pengeinstitutets arbejde, og han formodede, at pengeinstitutet ville blive underrettet om kurssikringen. Realkreditinstituttet anførte derimod, at man den 16. december på ejendomsmæglerens forespørgsel oplyste, at der ikke var noteret nogen form for kursaftale, men at dette ikke var ensbetydende med, at der ikke kunne være tegnet en kurskontrakt i et pengeinstitut. Nævnet finder på denne baggrund, at det ikke kunne anses for godtgjort, at realkreditinstituttet havde udvist en forsømmelse, der kunne begrunde, at klageren havde krav på tilbagebetaling af beløbet på 11.440 kr. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

9804072

**tvangsauktionstruet ejendom -
rådgivning om valg af rente-
procent**Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 23. juni 1999

Klageren rettede den 22. januar 1990 henvendelse til det indklagede realkreditinstitut om omlægning af to lån, som instituttet tidligere havde ydet klageren. Af klagerens henvendelse fremgår endvidere blandt andet følgende:

"...Jeg har fået oplyst af Deres ...(medarbejder hos realkreditinstituttet)..., at såfremt ovenstående to lån omlægges til 9 pct. og 30 års løbetid vil ydelser (brutto) på de to lån falde med henb. ca. kr. 5.370 og kr. 10.808 per år..."

Med henvisning til klagerens ansøgning om mulighed for ombytning af lån i henhold til lov om tvangsauktionstruede husejere fremsendte realkreditinstituttet den 26. januar 1990 et forberedende oplysningsskema, som instituttet bad klagerne om at udfylde på forhånd og derefter kontakte instituttet telefonisk eller personligt. Klagerne returnerede den 7. februar 1990 det forberedende oplysningsskema i udfyldt stand til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 16. februar 1990 et ansøgningsskema til klagerne vedrørende ombytning af lån. Realkreditinstituttet anmodede klagerne om at udfylde skemaet og inden for en i skemaet angiven frist på en uge at aflevere ansøgningsskemaet til deres pengeinstitut. Klagerne fremsendte den 20. februar 1990 det af dem udfyldte ansøgningsskema til pengeinstituttet til videre foranstaltning. Ansøgningsskemaet indeholdt en rubrik til brug for pengeinstituttets indstilling. Rubrikken var forudfyldt på følgende måde:

"16. Pengeinstituttets indstilling:

På basis af lånsogers oplysninger og vort kendskab til lånsøger, er det vort skøn,

at ejendommen må forventes solgt på tvangsauktion, såfremt et ombytningslån ikke ydes,

at låntager vil kunne opfylde sine økonomiske forpligtelser over for ejendommens panthavere, såfremt der ydes et ombytningslån, der medfører en ydelseslettelse netto på kr. årligt.

.....
Dato (Pengeinstituttets stempel og underskrift)

Pengeinstituttet underskrev den 5. marts 1990 indstillingen i ansøgningsskemaets punkt 16 og angav en nødvendig ydelseslettelse netto på 10.000 kr.

Klageren fremsendte den 13. juni 1990 et brev til realkreditinstituttet med følgende indhold:

"Med henvisning til behagelig telefonsamtale d.d. skal jeg hermed bekræfte at min hustru og jeg ønsker oprettet et nyt 30-årigt annuitetslån til nedbringelse af ydelsen.

Dette i henhold til indsendt ansøgningsskema fra ...(pengeinstituttet)... og undertegnede og med henvisning til den såkaldte tvangsauktionspakke.

Jeg medsender mit telefonreferat fra vore telefonsamtaler.

Vi ser frem til snarest muligt at få forelagt ...(realkreditinstituttets)... endelige forslag."

Af det medsendte telefonreferat fremgår blandt andet følgende:

- “1. ... (Klageren)... bekræfter at vi ønsker optaget et stort annuitetslån til udskifning af alle de eksisterende 5 lån i huset forudsat det i hvert af de 5 tilfælde kan betale sig! Under henvisning til såkaldte tvangsauktionspakke.*
- 2. Den beregnede fordel baseret på omlægning af 20 årige mixlån ** til 30 årig mixlån * er 10.800 kr./år efter skat (50%) og yderligere fordel må vel kunne forventes ved omlægning til annuitetslån?
* 9% og kurs 90,65 ** kurs 97,32 (6/6-90). Herudover er blevet oplyst at ydelse på pensionskasselån falder fra 7.500 til ca. 5.800 kr. og at den totale yderligere årlige nettobesparelse (efter skat) bliver på ca. 6000 - 7000 kr., d.v.s. tot. op til 18.000 kr./år...*
- 4. Udgifter ...
Herudover kommer, at ... (pengeinstituttet)... skal indtræde med oprettelse af en terminskonto og styre indfrielse og oprettelse af nyt lån m.h.t. betalinger o.s.v.*
- 5. Det nye annuitetslån bliver på 30 års løbetid og beregnes m.h.t. rentesats ud fra hvad der bedst kan betale sig det pågældende tidspunkt. ... (Realkreditinstituttets medarbejder)... nævner at der skal laves en fastkursaftale og at p.t. kursen for et 9% ann.obl. er ca. 89...”*

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. november 1990 et lånetilbud til klagerne pengeinstitut. Af fremsendelsesskrivelsen til lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

*“Til brug ved Deres rådgivning af lånsøger fremsender vi hermed et lånetilbud.
Vi har taget udgangspunkt i et 9% lån på 1.081.000 kr..*

Vi vedlægger pantebrev for det tilbudte lån. Ved låneudbetaling vil vi modregne låneomkostninger, som udgør 11.810 kr.

De bedes kontakte os, hvis De ønsker yderligere oplysninger...”

Beregningerne i lånetilbudet var foretaget med udgangspunkt i kurs 86,50. Ved denne kurs var provenuet anslået til 923.255 kr. Lånetilbudet var betinget af, at en vedlagt fastkursaftale og en vedlagt kontantindfrielse blev accepteret inden den 27. november 1990. Af lånetilbudet fremgik det, at der samtidig blev fremsendt pantebrev vedrørende et reservefondslån på 49.000 kr. Af pantebrevene dels for det tilbudte realkreditlån og dels for reservefondslånet fremgik det, at lånene forfalder ved ejerskifte.

Klagerne accepterede den 25. november 1990 en fastkursaftale vedrørende låneomlægningen med realkreditinstituttet til afvikling pr. 11. januar 1991. Klagerne underskrev samme dato en anmodning til realkreditinstituttet om låneudbetaling i overensstemmelse med fastkursaftalen. Klagerne indgik den 26. november 1990 en omprioriteringsaftale med deres pengeinstitut, i henhold til hvilken pengeinstituttet skulle forestå låneomlægningen. Låneomlægningen blev i overensstemmelse med fastkursaftalen gennemført den 10. januar 1991. Lånets obligationer blev solgt til kurs 85,90 svarende til et provenu på 928.579 kr. Den 7. marts 1991 afsluttede pengeinstituttet over for klagerne låneomlægningssagen.

Klagerne foretog den 2. april 1997 en delvis indfrielse og den 14. oktober 1997 indfrielse af den resterende del af lånet på oprindelig 1.081.000 kr. Låneindfrielserne skete til kurs 100.

Klagerne rettede den 25. marts 1998 henvendelse til realkreditinstituttet med et erstatningskrav på 68.316 kr. Klagerne fremsatte samme dag over for deres pengeinstitut et tilsvarende erstatningskrav. Klagerne indbragte herefter sager for såvel Realkreditankenævnet som Pengeinstitutankenævnet.

Ved Realkreditankenævnet nedlagde klagerne påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde dem en erstatning på 67.351 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Såvel realkreditinstituttet som klagerne fremlagde i realkreditankenævns sagen beregninger af konsekvenserne ved optagelse af lånet i henholdsvis 9 og 10 pct. obligationer.

Pengeinstitutankenævnet afsagde den 7. december 1998 kendelse i sagen. Af kendelse fremgår følgende:

"...Ankenævnets bemærkninger og konklusion.

Tre medlemmer - Niels Waage, Peter Nedergaard og Lisbeth Baastrup - udtaler:

I den skrivelse, hvormed ...(realkreditinstituttet)... fremsendte lånetilbudet til indklagede, anførte ...(realkreditinstituttet)..., at lånetilbudet var fremsendt til brug ved indklagedes rådgivning af klageren, og at ...(realkreditinstituttet)... havde taget udgangspunkt i et 9% lån. Vi finder herefter, at indklagede havde anledning til at drøfte fordele og ulemper i forbindelse med valget af obligationsrente med klagerne, da man modtog lånetilbudet. Som sagen foreligger oplyst, foretog indklagede ikke en sådan rådgivning, og da indklagede ikke har bestridt de af klageren foretagne beregninger af nettoydelse ved henholdsvis 9% og 10% lån, ses der ikke at have været nogen fordele for klagerne ved at vælge 9% lån, der kunne opveje det forhold, at hovedstolen på 9% lånet blev 68.316 kr. højere, end det havde været tilfældet ved et 10% lån.

På det således foreliggende grundlag finder vi ikke, at indklagede har ydet en fyldestgørende rådgivning over for klagerne, og da indklagede ikke har bestridt klagerens erstatningsopgørelse, stemmer vi for at give klagerne medhold i klagen.

To medlemmer - Allan Pedersen og Bjarne Lau Pedersen - stemmer for, at klagen ikke tages til følge af de grunde, der er anført af indklagede, samt under henvisning til den tid, der er gået fra lånet blev optaget indtil klagers indgivelse.

Der afsiges kendelse efter stemmeflertallet.

Det tilføjes, at Ankenævnet ikke har kompetence til at tage stilling til, om ...(realkreditinstituttet)... er medansvarlig for det lidte tab, eller om hvorledes det indbyrdes forhold mellem indklagede og ...(realkreditinstituttet)... bør reguleres for det tilfælde, at ...(realkreditinstituttet)... anses for medansvarlig.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s:

Indklagede skal inden 4 uger betale klageren 68.316 kr. med procesrente fra 17. april 1998..."

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttet den 20. november 1990 fremsendte lånetilbud til brug for pengeinstitutets rådgivning af klagerne. Tilbudet var baseret på nogle gennemsnitsbetragtninger om, hvad der på tilbudstidspunktet i 1990 efter realkreditinstitutets opfattelse bedst svarede sig for låntagere i en situation som klagerens.

9805081
rådgivning om valg af
låntype/rente procent

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 20. januar 1999

Efter Nævnets opfattelse var der under de anførte omstændigheder - vurderet efter forholdene på tilbudstidspunktet i 1990 - ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende i forhold til klagerne i forbindelse med låneomlægningen ved ikke tillige at tilbyde klagerne et 10 pct. lån. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

Klageren havde i sin ejendom et kontantlån på oprindelig 847.000 kr., baseret på 6 pct. obligationer, som var ydet af det indklagede realkreditinstitut. Klageren foretog i september 1995 en opkonvertering af dette lån hos realkreditinstituttet til et kontantlån baseret på 9 pct. obligationer.

Efter anmodning fra klageren afgav realkreditinstituttet den 6. december 1995 to alternative tilbud på henholdsvis et 30-årigt 8 pct. obligationslån og et 30-årigt 7 pct. obligationslån. Realkreditinstituttet fremsendte endvidere den 22. december 1995 et lånetilbud til klageren vedrørende et kontantlån på 1.160.000 kr. baseret på salg af 8 pct. obligationer. Lånetilbudet indeholdt en beskrivelse af kontantlånskonstruktionen, herunder indfrielsesvilkårene, samt information om kursgevinstbeskatningsreglerne ved indfrielse af kontantlån efter den 1. januar 1996. Lånetilbudet var vedlagt et pantebrev, som ligeledes indeholdt en beskrivelse af kontantlånskonstruktionen samt indfrielsesvilkårene.

Klageren anmodede den 27. december 1995 pr. telefax realkreditinstituttet om at afgive et lånetilbud alene på et tillægslån, idet hun var blevet i tvivl om, hvorvidt det kunne betale sig at lægge hele lånet om, eller om det bedre kunne betale sig blot at få et tillægslån svarende til forskellen mellem vurderingen og restgælden på det eksisterende lån. Klageren anmodede derudover om svar på en række spørgsmål, herunder om hun selv senere kunne bestemme renten, hvis hun accepterede lånetilbudet, og om realkreditinstituttet som professionelle ville anbefale at lægge hele lånet om eller nøjes med tillægslån, samt hvilken rente realkreditinstituttet anbefalede klageren at vælge.

Telefaxen blev af realkreditinstituttets medarbejder påført de forskellige svar på de af klageren stillede spørgsmål og endvidere påført en bemærkning om, at klageren ville vende tilbage, hvis hun ønskede tillægslånet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. januar 1996 låneomlægningsberegninger til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til et kontantlån baseret på henholdsvis 6, 7 og 8 pct. obligationer. Den 5. januar 1996 fremsendte realkreditinstituttet endnu tre låneomlægningsberegninger vedrørende omlægning til et kontantlån baseret på henholdsvis 6, 7 og 8 pct. obligationer.

Klageren indgik den 17. januar 1996 fastkursaftale med realkreditinstituttet vedrørende afvikling den 23. februar 1996 af det tilbudte kontantlån på 1.160.000 kr. ved salg af 6 pct. obligationer til kurs 84,60. Realkreditinstituttet fremsendte samme dag en låneomlægningsberegning til klageren, der viste konsekvenserne af en låneomlægning til et 6 pct. kontantlån med udgangspunkt i fastkursaftalekursen.

Klageren fremsendte den 7. februar 1996 udbetalingsanmodning til realkreditinstituttet, i hvilken klageren havde afkrydset for, at der ønskedes udbetaling af kontantlånet på 1.160.000 kr. baseret på 6 pct. obligationer.

Låneomlægningen blev gennemført i overensstemmelse med fastkursaftalen den 23.

februar 1996. Lånet blev således udbetalt ved salg af 6 pct. obligationer til kurs 84,60, hvilket førte til en obligationshovedstol på 1.371.158 kr. Det indestående kontantlån på 960.000 kr. blev indfriet ved pari-straksmetoden (kurs 100) med et indfrielsesbeløb på 982.422 kr., eksklusive omkostninger og differencerente.

Realkreditinstituttet fremsendte den 12. januar 1998 årsopgørelse for 1997 til klageren. Af årsopgørelsen fremgik det, at kontantrestgælden ultimo 1997 udgjorde 1.139.858,23 kr., at obligationsrestgælden udgjorde 1.338.905,35 kr., og at den skattemæssige kursværdi ved kurs 99,25 udgjorde 1.328.863,56 kr.

Klageren rettede den 4. marts 1998 henvendelse til realkreditinstituttet vedrørende det udbetalte kontantlån. Klageren redegjorde for forløbet af den senest foretagne låneomlægning, herunder at kontantlånet var optaget på anbefaling af realkreditinstituttet, og at klageren alene havde opfattet kontantlånet som en "her og nu forretning", men ikke at der var et kurstab på et sådant lån. Klageren ønskede derfor bekræftet, at hendes restgæld rettelig var at ligestille med pantebrevsrestgælden.

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. marts 1998 en redegørelse for forløbet af låneomlægningen til klageren, herunder realkreditinstituttets fremsendelse i flere omgange af alternative lånetilbud samt omlægningsberegninger på såvel kontant- som obligationslån, samt realkreditinstituttets telefoniske drøftelser med klageren af de forskellige låntyper og renteprocenter.

Ved brev af 23. marts 1998 til realkreditinstituttet gjorde klageren gældende, at instituttets vejledning havde været utilstrækkelig, og at klagerens restgæld på kontantlånet derfor var lig med pantebrevsrestgælden, hvilket klageren bad instituttet bekræfte.

Klageren rykkede den 9. april 1998 for svar på sin henvendelse og gjorde opmærksom på, at hun ved korrekte fyldestgørende oplysninger i dag ville sidde med et lån, som hun med fordel igen kunne omlægge. Klageren gjorde opmærksom på, at den manglende fortjeneste, som hun var afskåret fra, hvis sagen trak i langdrag, ville blive rejst som et krav mod realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet henviste ved brev af 14. april 1998 til klageren til, at de for kontantlånet relevante oplysninger var fremgået af henholdsvis lånetilbud og pantebrev, og at instituttet således fortsat ikke mente, at rådgivningen havde været mangelfuld.

Yderligere korrespondance førte ikke til en afklaring. Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at obligationsrestgælden var lig med kontantrestgælden. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet i Nævnet bemærkedes, at realkreditinstituttet i sine lånetilbud havde givet klageren oplysninger vedrørende kontantlån og disses nærmere vilkår. Realkreditinstituttet havde endvidere over for klageren belyst mulighederne for alternative låntyper og renteprocenter gennem afgivelse af flere lånetilbud og omlægningsberegninger. Som sagen var oplyst, fandt flertallet ikke anledning til at betvivle, at der yderligere var givet konkret rådgivning til klageren. En sådan rådgivning måtte imidlertid have til formål at forsyne klageren med relevante oplysninger om alternative muligheder og konsekvenser. Derimod var det ifølge flertallet ikke realkreditinstituttets opgave at vælge på klagerens vegne. Flertallet fandt ikke grundlag for at rette kritik mod realkreditinstituttets behandling af lånesagen og stemte derfor for at tage realkreditinstituttets frifindelsespåstand til følge.

Mindretallet bemærkede, at klageren flere gange havde anmodet realkreditinstituttet om eksakt rådgivning. Som sagen var oplyst, fandt mindretallet ikke, at det var godtgjort, at realkreditinstituttet, der på klagerens anmodning måtte anses for forpligtet hertil, havde givet klageren den tilstrækkelige rådgivning. Mindretallet stemte derfor for, at der skulle ydes klageren en godtgørelse.

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

9805089
beregning af
reservefondsandele

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. marts 1999

Klageren gældsøvertog i 1985 to lån til det indklagede realkreditinstitut. Lånene var oprindeligt ydet i henholdsvis almindelig og særlig realkredit af en kreditforening, som i 1972 sammen med en række andre kredit- og hypotekforeninger fusioneredes til det indklagede realkreditinstitut. Af pantebrevene for lånene fremgik det, at en del af de halvårlige ydelser tilfaldt seriernes reserve- og administrationsfonde. Såvel lånet i almindelig som i særlig realkredit var oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular XXXIII, hvoraf det blandt andet fremgår, at debitor er underkastet de for kreditforeningen til enhver tid gældende statutter.

Af statutterne for lånet i almindelig realkredit fremgår det, at der ved ekstraordinær indfrielse af lånet kunne ske udbetaling af den til lånet knyttede reservefondsandel. Andelens størrelse er afhængig af indfrielsessituationen. Ved indfrielse og samtidig optagelse af mindst lige så stort nyt lån i kreditforeningen kan andelen således udbetales i sin helhed, mens der ved ren indfrielse (det vil sige fuld eller delvis indfrielse uden samtidig optagelse af nyt lån i kreditforeningen) skal ske en reduktion af andelen på 1-2 pct. af restgælden.

Af statutterne for den ene af de hypotekforeninger (hypotekforening 1), hvortil der henvistes i pantebrevet for lånet i særlig realkredit, fremgår det, at der ved indfrielse og samtidig optagelse af mindst lige så stort nyt lån i hypotekforeningen kan ske udbetaling af 4/5 af den beregnede reservefondsandel. Ved ren indfrielse kan der alene udbetales 3/5 af reservefondsandelen. Af statutterne for den anden af de hypotekforeninger (hypotekforening 2), hvortil der henvistes i pantebrevet for lånet i særlig realkredit, fremgår det, at reservefondsandele generelt skal indefrysnes til seriens lukning, men at direktionen kan bevilge udtrådte medlemmer, til fuldstændig afgørelse af deres andel i fonden, udbetaling af ind til 60 pct. af den sidst opgjorte andel. Det fremgår endvidere, at direktionen ved indfrielse og samtidig optagelse af nyt lån i hypotekforeningen til dækning af indskudet for det nye lån kan bevilge udbetaling af det indfrielede låns reservefondsandel, dog således at udbetalingen ikke må overstige det til det indfrielede låns hovedstol svarende indskudsbeløb. En eventuelt resterende andel af seriens reservefond kan afregnes efter de generelle regler.

Den 27. januar 1997 fremsendte realkreditinstituttet to alternative lånetilbud til klageren. Af lånetilbudene, hvis tekstmæssige indhold var indentisk, fremgik det, at de to ældre lån forudsattes indfriet pr. 6. februar 1997 efter pari-straks-metoden. Under omkostninger ved indfrielsen af de eksisterende lån var det anført, at der ville blive godskrevet klageren reservefondsandele på henholdsvis 8.618 kr. og 12.877 kr.

Klageren valgte at gennemføre omprioriteringen i et andet realkreditinstitut.

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 5. maj 1997 indfrielsestilbud med indfrielsesopgørelser, hvori reservefondsandelene på de omhandlede lån var opgjort



til henholdsvis 7.531 kr. og 9.657 kr.

Klagerens pengeinstitut anmodede den 23. juli 1997 realkreditinstituttet om at udbetale yderligere 4.305 kr. i reservefondsandele, svarende til forskellen mellem de i lånetilbudene anførte andele og de faktisk udbetalte andele.

Realkreditinstituttet fremsendte den 22. august 1997 en redegørelse til klagerens pengeinstitut, hvori realkreditinstituttet blandt andet henviste til, at udbetaling af reservefondsandele i forbindelse med indfrielse er fastlagt i vedtægterne for de foreninger, som har ydet lånene. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at den for låntager mest gunstige beregningsmåde var anvendt for lånet i særlig realkredit.

Klageren indbragte sagen til Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle godtgøre ham yderligere et beløb på 4.305 kr. i reservefondsandele vedrørende de indfrieede lån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at beregningerne af reservefondsandelene i realkreditinstituttets lånetilbud af 27. januar 1997 var foretaget i overensstemmelse med vilkårene for de gamle lån ved indfrielse og ny låneoptagelse hos realkreditinstituttet. Klageren valgte imidlertid at gennemføre omprioriteringen i et andet realkreditinstitut, og det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 5. maj 1997 nye beregninger af reservefondsandelene i overensstemmelse med vilkårene for de gamle lån ved indfrielse uden ny låneoptagelse hos det indklagede realkreditinstitut. Beregningerne af reservefondsandelene i realkreditinstituttets lånetilbud af 27. januar 1997 indgik som en integreret bestanddel af lånetilbudet og kunne således ikke isoleret anses som et løfte om, at klageren uden samtidig optagelse af nyt lån hos realkreditinstituttet havde krav på udbetaling af de angivne reservefondsandele.

Efter Nævnets opfattelse havde der hverken i forbindelse med realkreditinstituttets lånetilbud eller indfrielsestilbud påhvilet instituttet nogen forpligtelse til nærmere at redegøre for forskellen i beregningerne af reservefondsandele ved forskellige indfrielsesmåder. Nævnet bemærkede i tilslutning hertil, at lånesagen blev gennemført gennem klagerens pengeinstitut, og at realkreditinstituttets indfrielsestilbud af 5. maj 1997 med beregning af reservefondsandele ved indfrielse uden samtidig låneoptagelse hos realkreditinstituttet blev sendt til pengeinstituttet. Nævnet tog ikke stilling til, om der kunne antages at have påhvilet andre end realkreditinstituttet en rådgivningsforpligtelse i anledning af, at indfrielsesmåden ændredes. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

Klageren havde i sin ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut, et privat pantebrev samt et ejerpantebrev.

En ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet, fremsendte den 16. april 1997 en låneansøgning til instituttet, hvoraf det fremgik, at klageren ønskede et nyt kontantlån på 205.000, eksklusive omkostninger, til indfrielse af lånet til realkreditinstituttet og det private pantebrev.

Realkreditinstituttet fremsendte den 28. april 1997 et lånetilbud til klageren vedrørende et kontantlån på 215.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at det private pantebrev var forudsat indfriet til kurs 100, og at den endelige indfrielseskurs kunne afvige herfra. Klageren opfordredes derfor til selv at undersøge de nøjagtige indfrielsesvilkår.

98066096
beregning af låneomlægning -
anvendelse af provenu ved
omlægning

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 27. oktober 1999

Det fremgik endvidere, at klageren selv skulle indhente samtykke til rykning fra efterstående pantebrev, hvis realkreditinstituttet ikke skulle stå for omprioriteringen.

Lånetilbudet var vedlagt et pantebrev, hvoraf det fremgik, at det tilbudte lån skulle have 1. prioritet. Lånetilbudet var derudover vedlagt dels en omprioriteringsaftale og dels en provenuberegning. Af provenuberegningen fremgik det, at lånet til realkreditinstituttet samt det private pantebrev forudsattes indfriet, mens ejerpantebrevet forudsattes at rykke tilbage for det nye lån. Ifølge omprioriteringsaftalen skulle realkreditinstituttet varetage låneomlægningen, herunder tilbagerykning af lån, som ikke skulle respekteres. Af omprioriteringsaftalen fremgik endvidere følgende:

“Beskrivelse af nuværende og nye pantebreve

Nyt lån nr. ...	
...(Realkreditinstituttet)...	215.000
Indfrielse af pantebrev(e)	
...(Realkreditinstituttet)...	57.000
Private Midler	67.000
Rykning af pantebrev(e)	
Ejerpantebrev E.L.	150.000
...	

Klageren underskrev den 1. maj 1997 omprioriteringsaftalen og markerede ud for ejerpantebrevet “- INDFRIES”.

Ejendomsmægleren fremsendte ligeledes den 1. maj 1997 den underskrevne omprioriteringsaftale til realkreditinstituttet, tillige med en dokumentoversigt, hvoraf det fremgik, at der blandt andet tillige blev medsendt underskrevet pantebrev og oplysning om det pengeinstitut, hos hvilket ejerpantebrevet var deponeret. Dokumentoversigten var anført en bemærkning om, at “ejerpb. skal aflyses”. Af bagsiden af dokumentoversigten fremgår blandt andet følgende:

“...Genberegning

Provenuberegning og omprioriteringsgebyrets størrelse er beregnet på baggrund af de lån i Deres ejendom, som ... (realkreditinstituttet) ... har kendskab til...

Når vi modtager den underskrevne omprioriteringsaftale, undersøger vi, om der er flere lån i ejendommen. Hvis det er tilfældet, foretager vi en ny beregning af provenuet og omprioriteringsgebyret. Vi sender den nye provenuberegning til Dem til orientering.

Hvis ... (realkreditinstituttet) ... ikke har modtaget indfrielsesvilkårene for eventuelle private pantebrev, der skal indfries, har vi forudsat, at de kan indfries til kurs 100. Når vi modtager pantebrevskopi med indfrielsesvilkår, sender vi en ny provenuberegning til Dem, hvis indfrielseskursen viser sig at være højere...”

Ejendomsmægleren returnerede endvidere et af realkreditinstituttet udarbejdet udkast til rykningspåtegning på ejerpantebrevet. Udkastet var påført følgende bemærkning: “aflyses”.

Omlægningslånet blev udbetalt den 7. maj 1997 og krediteret klagerens låneomlægningskonto hos realkreditinstituttet. Lånet til realkreditinstituttet samt det private pantebrev blev samme dag indfriet. Efter afholdelse af indfrielsesomkostninger vedrørende lånet til realkreditinstituttet og det private pantebrev samt omkostninger ved låneoptagelsen var der et overskydende provenu på 156.540 kr.

Det pengeinstitut, som havde ejerpantebrevet i håndpant, fremsendte den 23. maj 1997 en opgørelse til klageren over det underliggende gældsforhold. Indfrielsesopgørelsen udviste et samlet indfrielsesbeløb på 176.932 kr.

Det underliggende gældsforhold vedrørende ejerpantebrevet blev ikke indfriet, og ejerpantebrevet blev forsynet med en rykningspåtegning, hvorefter realkreditinstituttet afsluttede omlægningskontoen og fremsendte det overskydende provenu på 156.540 kr. til klageren respektive klagerens pengeinstitut.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

Med henblik på at undgå unødigt behandling i Ankenævnet tilbød indklagede under klagesagsbehandlingen at yde et lån på det manglende beløb på knapt 24.000 kr. på samme betingelser som det udbetalte lån og uden omkostninger for klageren. Klageren afviste dette tilbud.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde hende en erstatning på 20.392 kr. Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse, subsidiært at tabet ikke kunne fastsættes til et beløb, der oversteg 5.235 kr.

Nævnet fandt det ikke muligt nærmere at afklare, hvilke aftaler klageren indgik med ejendomsmægleren, herunder om der blev aftalt en bestemt indfrielsesrækkefølge. Nævnet fandt, at klageren havde bevisbyrden for, at der var indgået en aftale om indfrielsesrækkefølgen som angivet af hende, og Nævnet fandt ikke, at klageren havde løftet denne bevisbyrde.

I ejendomsmæglerens låneansøgning på vegne af klageren var pengeinstitutlånet, der var sikret ved ejerpantebrevet, ikke opført som et lån, der ønskedes indfriet. Realkreditinstituttet havde således med rette ved afgivelsen af lånetilbudet beregnet dette med udgangspunkt i den modtagne låneansøgning. Ved tilbagesendelsen af omprioriteringsaftalen gjorde klageren imidlertid tydeligt opmærksom på, at ejerpantebrevet forudsattes indfriet. En sådan oplysning blev også givet i dokumentoversigten, som ejendomsmægleren tilbagesendte til realkreditinstituttet. Det fremgik af lånetilbudet, at det var forudsat, at private pantebreve, der skulle indfries, kunne indfries til kurs 100. Det fremgik imidlertid af bagsiden af dokumentoversigten, at realkreditinstituttet ved modtagelsen af omprioriteringsaftalen ville undersøge, dels om der var flere lån i ejendommen, dels undersøge indfrielsesvilkårene på pantebreve, der skulle indfries, og at der i tilfælde af flere lån eller højere indfrielseskurser, ville ske en reberegning. En sådan reberegning blev ikke foretaget, hvilket ifølge Nævnet måtte betragtes som ansvarspådragende for realkreditinstituttet.

Nævnet fandt ikke, at der var grundlag for at antage, at klageren ved at få udbetalt et provenu, der var ca. 24.000 kr. for lille til indfrielse af det lån, som var sikret ved ejerpantebrevet, havde lidt et tab, der kunne kræves erstattet af realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet havde heller ikke ud fra garantisynspunkter eller lignende betragtninger tilsikret, at det ydede lån kunne dække indfrielserne af samtlige lån i ejendommen. Der var ikke omstændigheder, der sandsynliggjorde, at låneomlægningen ikke ville være blevet gennemført med et større lån end sket, hvis realkreditinstituttets beregning af lånetilbudet og låneomlægningen var sket med udgangspunkt i de faktiske indfrielsesbeløb på de indestående lån. Klageren burde derfor efter Nævnets opfattelse stilles, som om realkreditinstituttet den 28. april 1997 havde tilbudt et lån, der var tilstrækkeligt til at dække samtlige indfrielser.

B98007101
renteberegning vedrørende
12-terminers lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. februar 1999

Realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at yde klageren et supplerende lån på 24.000 kr. - eventuelt som reservefondslån - på tilsvarende vilkår som lånet på 215.000 kr. og uden yderligere omkostninger for klageren. Som følge af den mangelfulde behandling af låneomlægningen tilpligtede Nævnet endvidere realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren samtlige opkrævede gebyrer i lånesagen.

Det indklagede realkreditinstitut udbetalte den 1. april 1998 et 6 pct. obligationslån til klageren. Af realkreditinstituttets låneoplysninger af 30. marts 1998 fremgik det, at lånet skulle tilbagebetales gennem månedlige betalinger. Af opstillingen over første ydelse, der dækkede både april og maj 1998, fremgik et rentebeløb på 7.800 kr., et afdragsbeløb på 1.569 kr., og et bidragsbeløb på 484 kr. Anden ydelse, som vedrørte juni 1998, indeholdt et rentebeløb på 3.900 kr., et afdragsbeløb på 784 kr., og et bidragsbeløb på 242 kr.

Klagerens rådgiver stillede i april 1998 spørgsmål til de beregnede ydelser på lånet. Klagerens rådgiver undrede sig over, at der ikke ved beregningen af rentebeløbet i anden ydelse var taget højde for, at der ved første ydelse var indbetalt et afdrag på 1.569 kr. Rentebeløbet i anden ydelse skulle efter rådgiverens beregninger kun være på 3.892 kr. Rådgiveren henviste til, at han samme dag telefonisk hos realkreditinstituttet havde fået oplyst, at realkreditinstituttet skal forrente over for obligations-ejeren halvårsvis og derfor må debitere låneren renter som sket. Rådgiveren fandt, at det måtte være realkreditinstituttets sag at forrente over for obligationsejerne i juni måned, når realkreditinstituttet havde fået afdraget betalt af låneren pr. 31. maj. Alternativt burde låneren ifølge rådgiveren først betale afdraget pr. 30. juni og således selv have renterne af beløbet i den måned.

Realkreditinstituttet meddelte den 14. maj 1998 klagerens rådgiver, at terminsydelsen pr. 30. juni 1998 var korrekt beregnet. Til illustration heraf vedlagde realkreditinstituttet sine generelle betingelser for 12 betalingsterminer.

Af realkreditinstituttets generelle betingelser for 12 betalingsterminer om året fremgår blandt andet følgende:

"...Et lån med 12 årlige betalingsterminer er en betalingsform for realkreditlån udstedt på grundlag af obligationer med 2 eller 4 årlige terminer. Et nyt lån, udbetalt som et lån med 12 årlige betalingsterminer er udstedt på grundlag af obligationer med 4 årlige betalingsterminer. Derfor skal der ud over et almindeligt 4-terminers pantebrev også underskrives en erklæring til pantebrevet, hvoraf det fremgår, at lånet amortiseres og forrentes ved månedlige betalingsterminer.

Terminsperioder

Terminsydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden med undtagelse af ydelsen i juni og december, hvor forfaldsdagen er den 11. i måneden. Betalingen skal ske senest den sidste dag i måneden, som ikke er en lørdag, søndag eller helligdag.

Beregning af ydelsen

Rabatten beregnes for tiden som 0,8671% af den samlede ydelse i henhold til pantebrevet. Rabatten kan dog ikke overstige det ordinære bidrag i den enkelte termin. Det samlede ydelsesbeløb efter rabat fordeles til betaling med lige store månedlige beløb i hver af de måneder, som udgør de i pantebrevet anførte terminsperioder...

Den månedlige ydelse består herefter af:

1. Et afdrag og et reduceret bidrag - der henholdsvis udgør et beløb svarende til det til pantebrevets oprindelige terminsperiode beregnede afdrag og det ovenfor anførte reducerede bidrag - fordelt med lige store beløb i hver af de måneder, som udgør de i pantebrevet anførte terminsperioder.
2. En rente, der udgør en så stor procentdel af restgælden ultimo den foregående måned, at summen af renten, det månedlige afdrag og det reducerede bidrag svarer til den på ovenstående grundlag beregnede samlede månedlige ydelse.

Ved terminsopkrævningen vil...(realkreditinstituttet)... oplyse den for måneden gældende renteprocent..."

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at den af realkreditinstituttet foretagne renteberegning for lånet hvilede på et forkert grundlag og dermed var for høj. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttets 12-terminers lån er opbygget således, at der af det af klageren optagne lån - som bestemt i realkreditinstituttets generelle betingelser - reelt beregnes en kvartårlig ydelse, som derefter deles ud på månedlige ydelser som en forholdsmæssig andel af den beregnede kvartårlige ydelse. I de månedlige ydelser tages der dog højde for bidragsrabatten. Bidragsrabatten er en godskrivning til klageren som følge af, at realkreditinstituttet modtager dele af terminsydelserne (for de 2 første måneder i terminsperioden) for "tidligt". Med henvisning til den givne beskrivelse af lånetypen fandt Nævnet, at realkreditinstituttets renteberegning for tiden 1. juni til 30. juni 1998 var foretaget i overensstemmelse med betingelserne for instituttets 12-terminers lån og frifandt derfor realkreditinstituttet.

9808108 refinansiering af kortrentelån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. februar 1999

Klageren fik den 26. marts 1997 udbetalt to FlexLån[®] fra det indklagede realkreditinstitut. Det ene FlexLån[®] havde en hovedstol på 170.000 kr. og en løbetid på 12 år, og det andet FlexLån[®] havde en hovedstol på 1.006.000 kr. og en løbetid på 28 år. Af låneafregninger og låneoplysninger af 24. marts 1997 fra realkreditinstituttet fremgik det, at lånene var afregnet til kurser mellem 101,25 og 105,20, hvilket resulterede i en kontantlånsrente på 5,0520 pct. for lånet på 170.000 kr. og på 5,0816 pct. for lånet på 1.006.000 kr. Den årlige ydelse vedrørende lånet på 170.000 kr. var for 1998 oplyst til 20.347 kr. og for lånet på 1.006.000 kr. til 71.737 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. januar 1998 en meddelelse til klageren om rentetilpasning pr. 1. januar 1998. Af meddelelsen fremgik det, at refinansieringen var sket til kurser mellem 101,373 og 105,685, hvilket resulterede i en kontantlånsrente på 4,9988 pct. for lånet på 170.000 kr. og på 4,9976 pct. for lånet på 1.006.000 kr. Den årlige ydelse for lånet på 170.000 kr. oplyst til 17.334 kr. for 1998 og til 20.792 kr. for 1999, mens de tilsvarende ydelser for lånet på 1.006.000 kr. var oplyst til henholdsvis 69.639 kr. og 71.702 kr.

Efter det oplyste rettede klageren i løbet af det første halvår af 1998 flere gange henvendelse til realkreditinstituttet med henblik på at få oplyst, om der i ydelsesberegningen i forbindelse med refinansieringen pr. 1. januar 1998 var begået fejl.

Realkreditinstituttet meddelte den 10. august 1998 klageren, at realkreditinstituttet i forbindelse med rentetilpasningen af lånene den 1. januar 1998 desværre havde

registreret en forkert løbetid på lånene. For lånet på 170.000 kr. havde realkreditinstituttet således registreret en løbetid på 15 år, mens instituttet for lånet på 1.006.000 havde registreret en løbetid på 30 år. Løbetiden skulle have været henholdsvis 12 og 28 år. Dette bevirkede, at realkreditinstituttet for 1998 havde opkrævet et afdrag, som havde været for lille. Realkreditinstituttet oplyste, at fejlen var rettet, og at lånene afvikledes korrekt, samt at opkrævningen af de for lidt betalte afdrag skete hen over resten af lånets løbetid.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at klageren alene skulle betale de beløb, som fremgik af rentetilpasningsmeddelelsen pr. 1. januar 1998, og at realkreditinstituttet var uberettiget til at kræve forhøjet afdrag i resten af lånenes løbetid som følge af det i 1998 for lidt opkrævede afdrag. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at klageren selv i foråret 1998 rettede henvendelse til realkreditinstituttet, fordi han undrede sig over, at de årlige ydelser i forbindelse med refinansieringen pr. 1. januar 1998 ifølge realkreditinstituttets meddelelse af 9. januar 1998 var blevet nedsat. Løbetiden for begge lån var i denne meddelelse angivet korrekt, men beregningerne af ydelserne var efter det oplyste ukorrekte, fordi ydelserne som følge af en fejl i realkreditinstituttets beregningsprogrammer var beregnet på grundlag af en længere løbetid for lånene end den mellem parterne aftalte. Klageren ville ikke komme til at betale mere, end han skulle, hvis ydelsesberegningerne for 1998 havde været korrekte, idet den ikke betalte del af ydelserne for 1998 efter realkreditinstituttets oplysninger vil blive fordelt på de ydelser, der skal betales i resten af lånenes løbetid. Under disse omstændigheder var der efter Nævnets opfattelse hverken ud fra erstatnings- eller aftaleretlige synspunkter grundlag for at fritage klageren for i den resterende del af lånenes løbetid at betale de for lidt betalte ydelsesbeløb for 1998. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

9808109 fastkursaftale - ekspeditionstid

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 10. maj 1999

Klagerne indgik i foråret 1998 aftale om køb af et to-familiehus, som var opdelt i ejerlejligheder. Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 20. april 1998 lånetilbud til den ved handlen medvirkende ejendomsmægler. Lånetilbudene omhandlede to 30-årige 6 pct. obligationslån på henholdsvis 563.000 kr. og 529.000 kr. Af lånetilbudene fremgik det, at der kunne tegnes fastkursaftale hos realkreditinstituttet, og der henvistes til realkreditinstituttets information vedrørende fastkursaftaler, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"... Ved fastkursaftaler tager vi så vidt muligt udgangspunkt i den faktiske handelskurs på aftaletidspunktet. Kursen reguleres i forhold til obligationens pålydende rente, den korte rente og aftalens løbetid..

En fastkursaftale kan indgås på en af følgende måder:

- a) Gennem låntagers sædvanlige låneformidler (pengeinstitut, ejendomsmæglerfirma, advokat mfl.), der telefonisk aftaler kurs og afviklings-/indfrielsesdato med ...(realkreditinstituttet)...

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

- b) Pr. telefax på grundlag af umiddelbart forudgående kursoplysning.

- c) Ved personlig henvendelse på et af ...(realkreditinstituttets)... kontorer..."

Klagernes advokat fremsendte den 24. april 1998, kl. 12.25, en telefax til sælgerens advokat og bad denne om straks at foretage kurssikring af det tilbudte ejerskiftelån.

Sælgerens advokat fremsendte den 24. april 1998, kl. 14.31, en telefax til realkreditinstituttet, hvoraf fremgår følgende:

“Da det ikke er muligt at komme igennem pr. telefon skal jeg hermed oplyse, at der i henhold til lånetilbud af 20.4.1998 ønskes indgået fastkursaftale på

pant.nr. ... kr. 529.000,- obl.lån 6%
- - ... kr. 563.000,- obl.lån 6%

begge aftaler pr. 15.6.1998.

Bekræftelse udbedes venligst.”

Sælgerens advokat fremsendte den 28. april 1998 en telefax til klagernes advokat, hvoraf fremgår følgende:

“Under henvisning til Deres telefax af 24.4.1998 med anmodning om kurssikring skal jeg hermed oplyse følgende:

Jeg forsøgte forgæves at komme igennem til ...(realkreditinstituttet)... pr. telefon fredag den 24.4. Da det ikke lykkedes, sendte jeg en telefax som vedlægges i kopi med kvittering. Mandag den 28. ds. forsøgte jeg igen forgæves at kontakte ...(realkreditinstituttet)... for at få en bekræftelse og først nu til morgen er det lykkedes at komme igennem. ...(Realkreditinstituttet)... oplyste at telefonsystemet har været i uorden og de kunne ikke finde den omhandlede fax. Jeg indgik herefter kurskontrakt til kurs 95,295 for begge lån pr. 15.6.1998 (kursfradraget udgør 0,325). Imidlertid blev jeg lidt senere ringet op og at man havde faxen og at man havde forsøgt at ringe tilbage fredag efter kl. 16.00 og mandag uden held p.g.a. af det defekte telefonsystem, hvorfor kontrakten ikke var blevet indgået, før min opringning nu til morgen...”

Ligeledes den 28. april 1998 fremsendte realkreditinstituttet fastkursaftaler til sælgeren, som denne underskrev samme dag. Af fastkursaftalerne fremgår det, at det tilbudte ejerskiftelån skulle afvikles den 15. juni 1998 ved salg af obligationer til kurs 95,295. Sælgerens advokat fremsendte den 29. april 1998 kopi af fastkursaftalerne til klagernes advokat.

Klagernes advokat meddelte den 5. maj 1998 sælgerens advokat, at han gik ud fra, at sælgerens advokat gjorde realkreditinstituttet ansvarlig for det tab, som klagerne ellers ville lide af den for sene kurssikring. Klagernes advokat henviste i den forbindelse til, at kursen på de gældende 30-årige 6 pct. obligationer den 24. april 1998 var 1 procentpoint højere end den kurs, der var gældende den 28. april 1998, hvor kurssikringen blev gennemført. Klagernes advokat henviste endvidere til, at det af redegørelsen fra sælgerens advokat var fremgået, at den forsinkede kurssikring alene skyldtes forhold hos realkreditinstituttet, der derfor måtte effektuere lånet til den kurs, hvortil kurssikring kunne være sket.

Den 6. maj 1998 meddelte sælgerens advokat klagernes advokat, at han i forbindelse med fastkursaftalen mente at have gjort, hvad han kunne, og anmodede derfor klagernes advokat om selv at foretage det fornødne, såfremt klagerne ønskede at gøre realkreditinstituttet ansvarlig.

Klagernes advokat rejste den 18. maj 1998 krav over for realkreditinstituttet om, at instituttet friholdt klagerne for ethvert økonomisk tab som følge af forsinkelsen af etableringen af fastkursaftalerne. Klagernes advokat orienterede den 18. maj 1998 sælgerens advokat om, at han havde rettet henvendelse til realkreditinstituttet, og at han uanset dette fastholdt klagernes advokat, sælgeren og sælgerens advokat for ansvaret for forsinkelsen med indgåelsen af fastkursaftalerne.

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. maj 1998 et brev til klagernes advokat, hvoraf fremgår følgende:

"... Vi kan ikke bekræfte, at vi friholder Jeres klient for tab som følge af forsinkelse med etablering af fastkursaftale.

I følge vores forretningsgang laver vi ikke fastkursaftaler på baggrund af telefax. Vi vil have accept af den kurs vi kan tilbyde med det samme. Derfor ringede vi til advokaten samme fredag den 24.04.1998 klokken 16.30. På dette tidspunkt var der kun en telefonsvarer ved ...(sælgerens advokat)... Derfor kunne jeg ikke lave fastkursaftalen, men den lavet næste formiddag, mandag den 28.04.1998..."

Sælgerens advokat afviste den 28. maj 1998 over for klagernes advokat at være erstatningsansvarlig under henvisning til, at han havde gjort, hvad der kunne gøres i den pågældende situation, og at han var af den opfattelse, at der ikke kunne gøres yderligere, idet realkreditinstituttets telefon var i uorden både fredag og mandag. Sælgerens advokat henviste endvidere til, at realkreditinstituttet ved telefonopringningen fredag den 24. april 1998 kl. 16.30 ikke kunne forvente, at sælgerens advokats kontor fortsat var bemandet. Advokaten oplyste endvidere, at realkreditinstituttet ikke mandag den 27. april 1998 forsøgte at kontakte ham, og at han fortsat ikke kunne komme i kontakt med realkreditinstituttet. Sælgerens advokat henviste derfor klagernes advokat til at rette sit krav mod realkreditinstituttet.

Klagernes advokat rettede på ny den 4. juni 1998 erstatningskrav mod realkreditinstituttet. Klagernes advokat henviste i den forbindelse til korrespondancen fra sælgerens advokat, hvoraf det fremgik, at kurssikringen først blev gennemført tirsdag den 29. april 1998, angiveligt på grund af problemer med realkreditinstituttets telefonsystem. Klagernes advokat gjorde derfor gældende, at det alene beroede på forhold hos realkreditinstituttet, at fastkursaftalen ikke blev indgået den 24. april 1998, idet en ufleksibel forretningsgang kombineret med et defekt telefonsystem tilsyneladende var skyld i den forsinkede kurssikring. Klagernes advokat forlangte, at klagerne blev stillet, som om fastkursaftalen var indgået allerede den 24. april 1998.

Realkreditinstituttet afviste på ny den 19. juni 1998 at være erstatningsansvarlig og henviste til sit informationsblad om fastkursaftaler, hvoraf det fremgår på hvilke tre måder, fastkursaftaler kan indgås. Af realkreditinstituttets brev fremgår endvidere følgende:

"...Det er således altid en betingelse, at vi forudgående har aftalt en kurs med kunden eller formidler, og at vi efterfølgende får fastkursaftalen bekræftet pr. fax eller brev.

Efter vi havde modtaget ...(sælgerens advokats)... telefax den 24. april 1998 forsøgte vi at komme i telefonisk kontakt med ham. Dette lykkedes desværre ikke.

Før vi kontaktede ...(sælgerens advokat)..., mandag den 27. april 1998, blev vi kontaktet af ...(sælgerens advokats sekretær)... Vi oplyste til ...(advokatsekretæren)..., at der ikke på dette tidspunkt var indgået en fastkursaftale. ...(Advokatsekretæren)... ville herefter vende tilbage. (Kursen på en fastkursaftale den 27. april 1998, med udbetaling den 15. juni 1998, faldt i lobet af dagen fra kurs 96,1410 til 95,3170).

Først dagen efter, den 28. april 1998, vendte ...(sælgerens advokats sekretær)... tilbage. Ved vores telefonsamtale med ...(sælgerens advokats sekretær)... aftalte vi kurs 95,295 for de to 6% obligationslån til udbetaling den 15. juni 1998.

Samme dag fremsendte vi en specifikation af de to fastkursaftaler sammen med to aftaler om fastkursaftale, som vi bad ...(sælgerens advokat)... om at returnere i underskrevet stand.

Den 30. april 1998 modtog vi de to fastkursaftaler i underskrevet stand. Aftalerne er underskrevet af ... (sælgeren og sælgerens advokat)...

Vi står noget uforstående overfor, at vi først nu, ca. 2 måneder efter at vi har fået en mundtlig og skriftlig accept på fastkursaftalerne, modtager Deres reklamation. Da vi ikke tidligere har mødt indsigelser mod de aftalte kurser, og da disse er accepteret af både låntager og dennes advokat, må vi afvise Deres klage..."

Klagernes advokat fastholdt den 1. juli 1998 erstatningskravet mod realkreditinstituttet. Den 9. juli 1998 meddelte realkreditinstituttet klagernes advokat, at instituttet i relation til fastkursaftalen alene havde indgået et kontraktligt forhold med sælgerens advokat på vegne af sælgeren. Realkreditinstituttet havde på intet tidspunkt før klagen fra klagernes advokat af 18. maj 1998 mødt indsigelser mod den aftalte kurs. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at kursen, som var mundtligt aftalt med sælgerens advokat, senere også uden indsigelser var blevet skriftligt bekræftet af både sælgerens advokat og sælgeren. Realkreditinstituttet afviste derfor fortsat klagen fra klagernes advokat.

Klagernes advokat meddelte den 4. august 1998 sælgerens advokat, at han fandt, at ansvaret for den sene kurssikring lå enten hos realkreditinstituttet eller hos sælgerens advokat, og at hans klienter ikke skulle bære det opståede tab, idet de ikke havde haft nogen indflydelse på kurssikringstidspunktet og på intet tidspunkt havde accepteret den fastsatte kurs. Sælgerens advokat meddelte den 19. august 1998 klagernes advokat, at han ikke var enig i realkreditinstituttets udlægning af forløbet i instituttets brev af 19. juni 1998. Sælgerens advokat fastholdt derfor, at hans kontor ikke på nogen måde havde kunnet gøre mere for at indgå fastkursaftalerne så hurtigt som muligt.

Klagernes advokat indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte klagerne det tab, de havde lidt i anledning af den forsinkede kurssikring, samt dække de omkostninger, de havde haft i anledning af sagen. Omkostningerne var foreløbigt opgjort til 6.000 kr., inklusive moms. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt efter sagens omstændigheder, at klagerne måtte kunne gøre et eventuelt krav gældende mod realkreditinstituttet, uanset at henvendelsen til realkreditinstituttet kom fra sælgerens advokat.

Nævnet lagde til grund, at realkreditinstituttet den 24. april 1998 kl. 14.31 modtog en telefax fra sælgerens advokat med anmodning om kurssikring og bekræftelse heraf. Nævnet lagde endvidere til grund, at en fastkursaftale ville være blevet indgået denne dag, hvis realkreditinstituttet var kommet i forbindelse med sælgerens advokat. Nævnet lagde endelig til grund, at det er normal procedure hos realkreditinstituttet, at man tager telefonisk kontakt med en advokat om kurssikring på grundlag af en telefax som den, der forelå i denne sag. Nævnet henviste til realkreditinstituttets brev af 19. maj 1998, hvoraf det fremgik, at realkreditinstituttet ringede til sælg-

erens advokat den 24. april 1998 kl. 16.30 for at indgå en fastkursaftale. Nævnet fandt, at det følger af hele idegrundlaget bag kurssikringsinstituttet, at fastkursaftaler kan indgås med meget kort varsel. Nævnet henviste i den forbindelse også til realkreditinstituttets information vedrørende fastkursaftaler. Efter Nævnets opfattelse havde indklagede derfor på baggrund af telefaks fra sælgerens advokat været forpligtet til at søge at kontakte advokaten tidligere end sket. Nævnet tillagde det herved betydning, at realkreditinstituttet efter det oplyste havde problemer med telefonnettet, hvorfor realkreditinstituttets medarbejdere havde en særlig anledning til at være opmærksomme på, at der kunne komme anmodninger pr. telefax, der skulle tages stilling til med kort varsel, således som det havde været tilfældet i denne sag.

Der var ikke reklameret for sent, og den omstændighed, at sælgerens advokat kurssikrede den 28. april 1998 kunne ifølge Nævnet ikke tages som udtryk for, at man havde frafaldet et krav på erstatning for manglende kurssikring den 24. april 1998.

Efter det således anførte fandt Nævnet, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarlig for det tab, klagerne havde lidt ved, at der ikke blev foretaget kurssikring til kursen den 24. april 1998. Ud fra kursforskellen mellem fastkursaftalekursen den 24. april 1998 kl. 14.31 og den faktisk opnåede fastkursaftalekurs fastsatte Nævnet klagernes tab til 9.489 kr., idet der ikke var grundlag for at pålægge realkreditinstituttet de af klagerne krævede omkostninger på 6.000 kr.

9809110 inkonverterbarhed - serieangivelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. marts 1999

Klagerne underskrev den 10. december 1986 en slutseddel vedrørende køb af den omhandlede ejerlejlighed, som de ifølge slutsedlen skulle overtage den 1. marts 1987. Af slutsedlen fremgik det, at klagerne skulle overtage et lån til det indklagede realkreditinstitut på oprindelig 982.000 kr. Det var i slutsedlen anført, at dette lån ikke havde særlige indfrielsesvilkår.

Pantebrevet for det i slutsedlen anførte lån til realkreditinstituttet var underskrevet af sælgeren af ejendommen den 25. august 1986. Af pantebrevet fremgik det, at der var tale om et lån i realkreditinstituttets 23. serie. Af pantebrevets side 2 fremgik følgende bestemmelser om indfrielse:

"SÆRLIGT OM INDFRIELSE: Indfrielse af lån skal foretages enten ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer... - eller kontant med det beløb, der kræves til udtækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari... Indfrielse af stående lån og indeks-lån kan kun ske med obligationer. Dette kan også gælde andre låntyper, men vil så være angivet på side 1..."

Klagerne underskrev den 15. januar 1987 skøde vedrørende ejendomshandlen, og underskrev den 15. januar 1987 gældsovertagelseserklæring til realkreditinstituttet. Gældsovertagelseserklæringen samt kopi af skødet blev den 3. februar 1987 fremsendt til realkreditinstituttet fra klagernes advokat, som berigtigede ejendomshandlen. Realkreditinstituttet fremsendte den 17. februar 1987 bekræftelse til klagernes advokat vedrørende gældsovertagelsen. Den 27. marts 1987 fremsendte klagernes advokat diverse dokumenter til klagerne som afslutning på ejendomshandlen.

Klagerne underskrev den 20. marts 1987 en allonge til pantebrevet, som blev tiltrådt af realkreditinstituttet som kreditor den 15. april 1987. Allongen har følgende ordlyd:

"I stedet for det i foranstående pantebrev nævnte lån, erkender undertegnede debitor at have modtaget kr. 982.000 - skriver kroner ni hundrede og to tit 00/100 - af foreningens 13. serie til 11,0000% årlig rente, der

er endelig ansat, således at jeg som medlem af denne serie i enhver henseende er underkastet seriens vilkår.

Pantebrevets bestemmelser forbliver i øvrigt uændrede..."

Af realkreditinstituttets serievilkår for 13. serie fremgår det, at lån i denne serie er baseret på inkonverterbare obligationer, og at indfrielse af lånene derfor kun kan ske med obligationer.

Af realkreditinstituttets årsopgørelse for 1993, som blev fremsendt til klagerne den 14. januar 1994, fremgår det ved fondskodeangivelsen, at obligationerne bag lånet er inkonverterbare.

Klagerne rettede i 1994 henvendelse til den ved ejendomshandlen medvirkende ejendomsmægler vedrørende lånets inkonverterbarhed. Ejendomsmægler meddelte den 22. marts 1994 klagerne, at han ikke kunne gøre yderligere i sagen, idet pantebrevstillægget af 20. marts 1987 var tiltrådt af realkreditinstituttet den 15. april 1987.

Klagernes daværende advokat rettede den 17. marts 1998 henvendelse til realkreditinstituttet. Advokaten henviste til, at det af såvel slutseddel som skøde fremgik, at der ikke gjaldt særlige indfrielsesvilkår for det overtagne lån, hvilket også var i overensstemmelse med den kopi af pantebrevet, som advokaten var i besiddelse af. Advokaten anførte, at klagerne i forbindelse med den gunstige renteutvikling havde ønsket at konvertere lånet, men at de fik oplyst, at dette ikke var rentabelt, da lånet er inkonverterbart. Klagerne havde i forbindelse med handlen underskrevet allongen til pantebrevet. Selv om der ikke fremgik noget om særlige indfrielsesvilkår i allongen, gik advokaten ud fra, at det var allongen, som var baggrunden for, at lånet nu var inkonverterbart. Advokaten oplyste, at klagerne havde bedt ham undersøge, om der var mulighed for at gøre erstatningsansvar gældende over for ejendomsmægler eller den berigtigende advokat. Eftersom den berigtigende advokat var afgået ved døden og hans kontor lukket, havde det ikke været muligt af denne vej at få afklaret, hvad baggrunden var for udarbejdelsen af allongen. Advokaten bad derfor realkreditinstituttet om at oplyse, om det af instituttets sag fremgik, hvad begrundelsen for allongen havde været, herunder om ændringen fra 23. til 13. serie på anden måde var til fordel for klagerne på daværende tidspunkt.

Realkreditinstituttet meddelte den 16. april 1998 klagernes advokat, at det desværre ikke længere var muligt at finde ud af, hvorfor man i 1986 hjemtog lånet i 13. serie i stedet for 23. serie. Realkreditinstituttet bekræftede samtidig, at det forhold, at lånet blev hjemtaget i 13. serie, havde medført, at lånet var inkonverterbart. Da realkreditinstituttet ikke havde et detaljeret kendskab til klagernes forhold, kunne instituttet ikke umiddelbart vurdere, om ændringen fra 23. til 13. serie havde været en fordel for klagerne på daværende tidspunkt.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at indfrielsesvilkårene for lånet skulle være de for 23. serie gældende. Realkreditinstituttet påstod indfrielse.

Nævnet bemærkede, at det af slutsedlen, som klagerne underskrev den 10. december 1986, fremgik, at det lån, som klagerne skulle overtage, var et lån uden særlige indfrielsesvilkår. Det fremgik af forsiden af det pantebrev, der blev udstedt for lånet, at lånet var ydet som obligationslån i realkreditinstituttets 23. serie. Af realkreditinstituttets standardbetingelser på bagsiden af pantebrevet fremgik det, at "Indfrielse

af lån skal foretages enten ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer... - eller kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari... Indfrielse af stående lån og indeksslån kan kun ske med obligationer. Dette kan også gælde andre lånetyper, men vil så være angivet på side 1..." Pantebrevet indeholdt ikke på side 1 nogen oplysning om, at lånet kun kunne indfries med obligationer.

Klagerne underskrev den 20. marts 1987 den foran gengivne allonge til pantebrevet, hvorefter klagerne erkendte i stedet at have modtaget lånet i 13. serie. Det fremgik ikke af allongen eller af andet materiale i sagen, at klagerne eller deres advokat blev gjort opmærksom på, at lån i realkreditinstituttets 13. serie ydes på basis af inkonverterbare obligationer. Teksten i allongen gav alene indtryk af, at der skete et uproblematisk skift fra serie 23 til serie 13.

Nævnet fandt, at det havde påhvilet realkreditinstituttet som professionel låneformidler klart og utvetydigt at gøre klagerne og deres advokat opmærksom på, at et skift fra serie 23 til serie 13 indebar, at pantebrevsvilkårene herved blev væsentlig ændrede, idet lånet nu blev ydet på grundlag af inkonverterbare obligationer. Realkreditinstituttet, der havde forsømt dette, kunne efter Nævnets opfattelse herefter ikke gøre pantebrevsvilkåret om inkonverterbarhed gældende over for klagerne, der i henseende til dette vilkår måtte stilles, som om lånet var baseret på konverterbare obligationer i serie 23 med for denne serie gældende indfrielsesvilkår.

9809113 **personlig fordring -** **forældelse**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. oktober 1999

Klageren ejede en ejendom, hvori der blandt andet indestod fire lån til det indklagede realkreditinstitut. Der blev den 23. februar 1990 afholdt tvangsauktion over ejendommen med realkreditinstituttet som rekvirent. Realkreditinstituttets fordring var inklusive foranstående lån opgjort til i alt 622.190 kr., heraf 546.455 kr. i kolonne 2 (restgæld med tillæg af uforfaldne renter) og 75.735 kr. i kolonne 3 (restan- cer). Realkreditinstituttet blev højestbydende på tvangsauktionen med et bud på 312.000 kr.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 1. juli 1990 ejendommen for en nominel pris på 574.000 kr. Købesummen blev berigtiget ved den nye ejers overtagelse af de fire indestående lån til instituttet med en samlet restgæld på 333.831 kr., optagelse af ejerskiftelån på 180.000 kr., udstedelse af sælgerpantebrev på 24.169 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 36.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 13. januar 1995 et brev til klageren hvoraf fremgik, at realkreditinstituttet efter videresalget af ejendommen gjorde en personlig fordring på 173.090 kr. gældende. Til dette beløb, som udgjorde instituttets endelige tab efter videresalg af ejendommen, skulle lægges en årlig rente på 10 pct. p.a. fra overtagelsesdagen den 1. juli 1990.

Realkreditinstituttet meddelte den 26. august 1998 klageren, at realkreditinstituttets samlede tilgodehavende androg 278.618 kr. Realkreditinstituttet tilbød klageren at meddele hende saldokvittering mod indbetaling af 100.000 kr. inden 6 uger fra brevets datering.

Den 2. september 1998 fremsendte realkreditinstituttet udkast til frivilligt forlig til klageren, i henhold til hvilket klageren skulle betale 500 kr. om måneden, første

gang den 1. oktober 1998, og hvoraf det fremgik, at realkreditinstituttet ville meddele saldokvittering, når der i alt var indbetalt 100.000 kr., inklusive renter.

Realkreditinstituttet opgjorde den 24. september 1998 den personlige fordring til 167.416 kr., eksklusiv renter.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at instituttet ikke kunne gøre et krav gældende mod hende hidrørende fra tvangsauktionen den 23. februar 1990. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at det var ubestridt af realkreditinstituttet, at den 5-årige forældelsesregel i 1908-loven skulle finde anvendelse i det omfang en del af instituttets krav måtte bestå af renter og bidrag. Realkreditinstituttet gjorde imidlertid gældende, at der ikke i kravet indgik renter og bidrag, men at kravet alene bestod af poster, der var undergivet den 20-årige forældelse i Danske Lov, og at ingen del af kravet derfor på daværende tidspunkt var forældet.

Flertallet fastslog videre, at realkreditinstituttets krav på tvangsauktionen den 23. februar 1990 var sammensat af restgæld og restancer, hvori indgik renter og bidrag, og at realkreditinstituttet nu gjorde et krav gældende mod klageren på 67.416 kr. Flertallet fandt, at det måtte påhvile realkreditinstituttet at godtgøre, at instituttet havde krav på et beløb af denne størrelsesorden, og at ingen del af beløbet var forældet efter 1908-loven. Realkreditinstituttet havde til støtte for, at der ikke var indtrådt forældelse, henvist til tvangsauktionsvilkårene, almindelige interessessynspunkter, balanceprincippet i realkreditlovens § 49 og realkreditinstituttets sædvanlige praksis og rutiner i tilsvarende sager, der efter instituttets opfattelse skabte en formodning for og dermed et tilstrækkeligt bevis for, at realkreditinstituttet forlods havde afskrevet indkommet provenu på forfaldne renter og bidrag. Realkreditinstituttet havde endvidere fremlagt en kontoudskrift og nogle renteindberetningsjournaler til støtte for sin opfattelse. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet ikke hermed havde ført det fornødne bevis for, at ingen del af kravet var forældet. Efter flertallets opfattelse måtte hertil kræves fremlæggelse af egentlige regnskabsbilag eller bogføringsmateriale, der klart og utvetydigt viste, at ingen del af det opkrævede beløb bestod af renter og bidrag. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i det omfang, instituttet kunne godtgøre, at kravet bestod af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3.

Mindretallet fandt, at der - såfremt realkreditinstituttet blev pålagt bevisbyrden for anvendelsen af det indkomne provenu - ikke generelt kunne stilles store krav til bevisets styrke. Realkreditinstituttet havde efter mindretallets opfattelse i denne sag godtgjort, at budet forlods var anvendt til dækning af restancer. Mindretallet lagde i den forbindelse blandt andet vægt på, at det følger af tvangsauktionsvilkårene, at pantehæftelserne dækkes i prioritetsorden, at der må være formodning for, at et tvangsauktionsbud forlods anvendes til dækning af restancer, dels allerede fordi kreditor ikke har anden interesse i budets anvendelse, dels som følge af balanceprincippet i realkreditlovens § 49, at realkreditinstituttet havde henvist til en forretningsgang, hvoraf det fremgår, at instituttet - som det generelt har været praksis i branchen - forlods har krævet restancer dækket, og at det fremgik af instituttets regnskabsbilag, at budet i nærværende sag faktisk var anvendt til forlods dækning af restancer.

9809114
beregning af
opsigelsesfrist for lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 23. december 1999

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

Klagerne havde i deres ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut. Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår blandt andet følgende:

"...7. Indfrielse.

Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af konvertible lån kan enten ske med obligationer af samme fondskode som de obligationer, der blev udstedt ved lånets udbetaling, eller kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari.

Kontantindfrielse kan ske med 2 måneders varsel til en 2/1, 1/4, 1/7 eller 1/10..."

Pantebrevet var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

"2. Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne..."

4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til postvæsenet eller til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling..."

Klagerne udarbejdede den 30. juli 1998 et brev til realkreditinstituttet, hvori de opsigde lånet til indfrielse pr. 1. oktober 1998. Brevet blev efter det oplyste fremsendt til realkreditinstituttet pr. post fredag den 31. juli 1998.

Realkreditinstituttet meddelte mandag den 3. august 1998 klagerne, at instituttet først samme dag med posten havde modtaget klagerenes opsigelse af lån. Realkreditinstituttet henviste til, at opsigelsesfristen pr. 1. oktober 1998 udløb den 31. juli 1998, hvorfor instituttet desværre måtte meddele, at lånet først kunne opsiges pr. 1. januar 1999.

Klagerne fremsendte den 8. august 1998 et brev til realkreditinstituttet, hvoraf fremgår følgende:

"I Deres brev meddeler De, at lånet først kan opsiges pr. 01.01.1999, fordi De hævder, at De først har modtaget vores opsigelse med posten den 3.8.1998.

Som det fremgår af vedlagte kopi af vores pantebrev, er opsigelsesfristen to måneder før den 1/10. Det må være den 1/8. I pantebrevet er ikke nævnt, at det skal være den sidste arbejdsdag inden den 1/8. Brevet blev lagt i postkassen i ... (klagerens hjemby) ... fredag, den 31/7, som poststemplet vil kunne bevise, og det må have været fremme lørdag, den 1/8.

Vi mener os derfor berettiget i at fastholde opsigelsen pr. 1/10, og vi vil foreslå, at De fremover ændrer pantebrevens ordlyd for at undgå misforståelser.

I dette tilfælde mener vi, at De må gøre en undtagelse for os, hvis De fortsat er interesseret i at have vores familie som kunder, ligesom vi vil forhøre os hos forbrugerombudsmanden, hvis De ikke er enige med os...

Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 20. august 1998, at opsigelsen for at være rettidig skulle være modtaget hos indklagede senest 2 måneder før 1. oktober, det vil sige den 31. juli 1998. Realkreditinstituttet fastslog derfor, at opsigelsen ikke var rettidig, og at lånet derfor først kunne indfries med virkning pr. 1. januar 1999.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale dem et differencebeløb på 969 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at sætningen "Kontantindfrielse kan ske med 2 måneders varsel til en ... 1/10" ud fra en rent sproglig fortolkning både kan forstås sådan, at opsigelse kan ske *frem til* en 1/10, således at sidste rettidige dag for opsigelse er 31/7, og forstås sådan, at opsigelse kan ske *til og med* en 1/10, således at sidste rettidige dag for opsigelse er 1/8.

Efter praksis på realkreditområdet måtte sætningen ifølge *flertallet* forstås således, at sidste rettidige opsigelsesdag er 31/7. Denne praksis har sin baggrund i, at låneforholdet ophører med udgangen af den sidste måned i 2 månedersperioden (varselsperioden), og i den praktiske tilrettelæggelse af obligationsudtrækninger og meddelelser til Københavns Fondsbørs. Flertallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet, der havde udformet bestemmelsen, måtte bære risikoen for dens uklarhed, således at bestemmelsen måtte fortolkes i overensstemmelse med den af klagerne hævdede forståelse. Mindretallet stemte derfor for at give klagerne medhold i klagen.

Samtlige nævnsmedlemmer fandt anledning til at udtale, at det må anses for uheldigt, at indfrielsesbestemmelsen er formuleret således, at den kan give anledning til fortolknings tvivl, og at det bør overvejes at erstatte den med en bestemmelse, der er formuleret klart og utvetydigt.

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

9807117 personlig fordring

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. marts 1999

Klageren ejede sammen med sin daværende samlever en ejendom, hvori der inde stod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Med realkreditinstituttet som rekvirent blev der den 21. januar 1987 afholdt tvangsauktion over ejendommen. Såvel klageren som hendes samlever var på tvangsauktionssalgsopstillingen anført som ejere af ejendommen. Realkreditinstituttets fordring var på tvangsauktionen opgjort til i alt 1.006.554 kr., heraf 812.533 kr. i kolonne 2 (restgæld med tillæg af uforfaldne renter) og 194.021 kr. i kolonne 3 (restancer). Realkreditinstituttet overtog ejendommen for et bud på 813.000 kr.

Realkreditinstituttet videresolgte pr. 1. maj 1987 ejendommen for en nominel pris på 930.000 kr., som blev berigtiget ved køberens overtagelse af det indestående kontantlån med en restgæld på 800.953 kr. og erlæggelse af en kontant udbetaling på 129.047 kr.

Ifølge realkreditinstitutets kontospecifikation af 7. oktober 1987 blev instituttets endelige tab efter videresalget opgjort til 222.885 kr.

Realkreditinstituttet gjorde den 9. oktober 1997 en personlig fordring på 193.554 kr., eksklusive renter, gældende over for klageren.

Klageren redegjorde den 25. november 1997 over for realkreditinstituttet for forløbet af tiden op til og umiddelbart efter tvangsauktionen samt sin aktuelle økonomiske situation.

Realkreditinstituttet tilbød den 10. december 1997 klageren at nedskrive gælden til 75.000 kr., som enten kunne indbetales som et engangsbeløb straks eller indbetales via en månedlig ydelse på 500 kr. i 1998 og betaling af restbeløbet den 1. februar 1999.

Efter en genbehandling af sagen meddelte realkreditinstituttet den 4. marts 1998 klageren, at hendes forslag om betaling af et beløb på 50.000 kr. med 500 kr. om måneden i et år og derefter indgåelse af ny aftale kunne accepteres. Realkreditinstituttet fremsendte et frivilligt forlig til klageren vedrørende den skitserede akkordordning. Klageren underskrev den 12. marts 1998 det frivillige forlig.

Realkreditinstituttet rykkede den 21. september 1998 for forfaldne afdrag vedrørende maj, juni, juli, august og september 1998.

Klageren meddelte den 23. september 1998 realkreditinstituttet, at hun i Finansfokus havde læst om en sag, der lignede hendes, og at hun derfor havde kontaktet Realkreditankenævnet og forelagt sin sag. Klageren gjorde opmærksom på, at hun ville indbetale de forfaldne beløb, men at hun gjorde det under protest, idet hun ikke mente, at hun skyldte realkreditinstituttet noget, før det modsatte var bevist.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre et krav gældende imod hende i anledning af tvangsauktionen over hendes daværende ejendom den 21. januar 1987. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

I overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis fandt Nævnet ikke, at klageren kunne fritages for sine forpligtelser ud fra en passivitetsbetragtning, uanset at realkreditinstituttet ikke i forbindelse med tvangsauktionen i 1987 tog forbehold om at gøre hæftelsen gældende, men først den 9. oktober 1997 fremsatte krav over for klageren.

Efter *flertallets* opfattelse var det i forældelsesmæssig henseende nødvendigt at opdele realkreditinstitutets fordring opgjort pr. auktionsdatoen i restgæld, afdrag, renter og bidrag. For restgæld og afdrag gælder en 20-årig forældelse efter Danske Lov 5-14-4, og for forfaldne rentekrav og restancer på lignende ydelser gælder en forældelsesfrist på 5 år, jf. § 1, stk. 1, nr. 2, jf. § 2, i 1908-loven om forældelse. Efter flertallets opfattelse konstituerede hverken det på grundlag af pantebrevet foretagne udlæg til forauktionering, opgørelsen af fordringen i tvangsauktionssalgsopstillingen eller indførelsen heraf i auktionsbogen "et særligt retsgrundlag", der gjorde 5-års forældelsesfristen uanvendelig på den del af realkreditinstitutets krav, som bestod af rente og bidrag.

Flertallet fandt, at det måtte påhvile realkreditinstituttet at godtgøre, at det rejste krav ikke var helt eller delvist forældet. Som sagen var oplyst, kunne det imidlertid ikke udelukkes, at realkreditinstituttet, der som enepanthaver efter tvangsauktionen

havde rådighed over budsummens fordeling, forlods havde anvendt denne til dækning af restgælden, således at realkreditinstituttets krav på 193.554 kr. delvis bestod af rente og bidrag, som var forældet efter 1908-loven. Klageren havde underskrevet forliget under den forudsætning, at hun var retligt forpligtet til at betale hele realkreditinstituttets fordring. Flertallet fandt derfor, at klageren kun kunne være forpligtet af forliget i det omfang, fordringen ikke efter det foran anførte var forældet. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at anerkende, at realkreditinstituttet kun kunne gøre et krav gældende mod klageren i anledning af tvangsauktionen den 21. januar 1987 i det omfang, realkreditinstituttet kunne godtgøre, at kravet i kolonne 3 bestod af afdrag.

Et mindretal var enig med flertallet i, at der ikke for de dele af realkreditinstituttets fordring, der på tvangsauktionstidspunktet udgjordes af rente og bidrag, var tilvejebragt et særligt retsgrundlag som omhandlet i § 1, stk. 2, i 1908-loven om forældelse. Dette mindretal fandt dog i mangel af holdepunkter for andet, at budet, så langt det rakte, i overensstemmelse med tvangsauktionsvilkårene skulle anvendes til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen, og at budet på 813.000 kr. skulle fordeles forholdsmæssigt på restgæld (og afdrag) og renter (og bidrag). Dette mindretal fandt, at den del af det udækkede beløb, som herefter udgjordes af renter og bidrag, var forældet efter 1908-lovens forældelsesregler, og at realkreditinstituttet fuldt ud ville kunne gøre den øvrige del af sit udækkede tilgodehavende gældende.

Et andet mindretal fandt, at der ved det foretagne udlæg til forauktionering, opgørelsen af fordringen i tvangsauktionssalgsopstillingen og indførelsen heraf i auktionssbogen var tilvejebragt et "særligt retsgrundlag" som omhandlet i § 1, stk. 2, i 1908-loven om forældelse. Det indebar, at realkreditinstituttets rentefordring m.v. ikke var undergivet en 5-årig forældelse efter 1908-loven, men var omfattet af den 20-årige forældelse i Danske Lov 5-14-4. Dette mindretal stemte derfor for, at realkreditinstituttet kunne kræve forligsbeløbet på 50.000 kr. betalt af klageren.

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

Realkreditinstituttet meddelte den 15. april 1999 Realkreditankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

Klageren havde i sin ejendom et 20-årigt 7 pct. obligationslån til det indklagede realkreditinstitut. Lånet var afregnet den 30. december 1997 ved salg af 7 pct. obligationer til kurs 98,307 pr. den 22. december 1997 i overensstemmelse med en fastkursaftale.

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. juli 1998 et lånetilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til et 10-årigt 5 pct. obligationslån. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at der hos realkreditinstituttet kunne tegnes fastkursaftale på både udbetaling af nye lån og indfrielse af gamle lån til realkreditinstituttet. Lånetilbudet var vedlagt information om fastkursaftaler.

9810123 låneudbetaling - kursfastsættelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 10. maj 1999

Klageren underskrev den 22. juli 1998 en udbetalingsanmodning til realkreditinstituttet. På låneudbetalingsanmodningen var der afkrydset for, at "Lånet ønskes udbetalt med kursen den". Med håndskrift var der i det samme felt anført henholdsvis "30/9" og "valør". I udbetalingsanmodningen var der endvidere afkrydset for "Kontant modregning af lån nr." og med håndskrift var der i feltet anført henholdsvis "003" og "opsagt".

Den 24. juli 1998 fremsendte realkreditinstituttet en bekræftelse til klageren vedrørende pari-opsigelse pr. 1. oktober 1998 af det indestående lån. Af opsigelsesbekræftelsen fremgik det, at indfrielsesbeløbet skulle være realkreditinstituttet i hænde senest den 30. september 1998.

Klageren fremsendte den 4. september 1998 det tinglyste pantebrev til realkreditinstituttet og bad i den forbindelse om, at lånet i henhold til aftale blev udbetalt den 1. oktober 1998 til indfrielse af det eksisterende lån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 28. september 1998 en låneafregning til klageren, hvorefter det fremgik, at det nye lån var afregnet pr. 30. september 1998 ved salg af 5 pct. obligationer til kurs 97,95 pr. den 25. september 1998.

Klageren protesterede ved brev af 2. oktober 1998 til realkreditinstituttet over den foretagne låneafregning. Klageren henviste til, at der den 22. juli 1998 var indgået en aftale om udbetaling af lån med kursen den 30. september 1998, og at datoen for beregningskursen var blevet indsat af en af realkreditinstituttets medarbejdere ved aflevering af aftalen. Klageren bad derfor om en ny afregning med kursen pr. 30. september 1998 som aftalt.

Realkreditinstituttet afviste den 7. oktober 1998 over for klageren at have afregnet lånet forkert. Realkreditinstituttet henviste i den forbindelse til, at klagerne i perioden fra realkreditinstituttets modtagelse af pantebrevet og frem til afregningen ved flere lejligheder havde drøftet muligheden for at indgå en fastkursaftale med realkreditinstituttets medarbejder, og at klageren ikke havde ønsket dette. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at lånet var afregnet til den 30. september, fordi klagerne havde opsagt det eksisterende lån til denne dato. Dette havde realkreditinstituttets medarbejder informeret klagerne om, hvilket fremgik af kopien af udbetalingsbrevet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle ændre låneafregningen til den pr. 30. september 1998 gældende kurs. Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at den faste dato for bestemmelsen af kursen blev udfyldt af realkreditinstituttets medarbejder. Realkreditinstituttet anførte blandt andet over for Nævnet, at det ikke kunne være klagerne ubekendt, at låneprovenuet ikke afregnes den dag, kursfastsættelsen sker, idet klagerne tidligere havde fået udbetalt realkreditlån. Endvidere afviste realkreditinstituttet, at noget sådant var stillet klagerne i udsigt, hvorfor klagerne ikke havde haft en berettiget forventning om, at kursfastsættelsen skete den 30. september 1998. Derudover havde det forinden udbetalingen af lånet ikke været af afgørende betydning for klagerne, hvilken dag kursfastsættelsen skulle ske.

Nævnet lagde til grund, at realkreditinstituttets medarbejder efter drøftelse med klagerne havde påført datoen den 30. september efter den "afkrydsede tekst": "Lånet

ønskes udbetalt med kursen den". Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde forpligtet sig over for klagerne til at udbetale lånet til kursen pr. den 30. september 1998. Nævnet bemærkede i tilslutning hertil, at det af realkreditinstituttet anførte ikke gav grundlag for at fastslå, at klagerne som låntagere i forbindelse med et realkreditlån vidste eller burde vide, at der i et udbetalingsforløb er 2-3 afviklingsdage fra kursfastsættelsen til beløbet er til rådighed. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at ændre klagernes låneafregning til den pr. 30. september 1998 gældende kurs.

9811132 kursfastsættelse ved låneudbetaling og indfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 3. juni 1999

Klageren ejede sammen med sin daværende ægtefælle en ejendom, hvori der inde-
stod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte den 17. juni 1998 et tilbud til klageren vedrørende
et 20-årigt 6 pct. obligationslån på 1.771.000 kr. Tilbudet forudsatte, at det i ejen-
dommen indestående lån til realkreditinstituttet blev indfriet. Beregningerne var
ifølge lånetilbudet foretaget på grundlag af såvel udbetaling af det nye lån som ind-
frielse af det gamle lån den 17. juni 1998.

I lånetilbudet var der henvist til realkreditinstituttets information "Betingelser for
udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs", hvoraf blandt andet
følgende fremgår:

"...Fastsættelse af kursen ved udbetaling

Hvilken dag fastsættes kursen?

*Vi tilstræber at gennemføre udbetalingen på grundlag af kursen den første børsdag efter, vi har modtaget et
tilfredsstillende udbetalingsgrundlag...*

*Selvom vi altid forsøger at gennemføre ekspeditionen fra dag til dag, forbeholder vi os ret til en ekspeditions-
frist på indtil 8 kalenderdage. Udbetalingskursen bliver under alle omstændigheder kursen dagen efter eks-
peditionen...*

Kurssikring

Ved afregning af lånet trækker vi altid 0,10 kurspoint fra den officielle kurs "alle handler"...

Fastsættelse af kursen ved indfrielse

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

Obligationsindfrielse

*Hvis vi leverer obligationerne til indfrielse af lån, sker det til den officielle kurs "alle handler" plus 0,25 kur-
spoint. Hvis indfrielsesbeløbet ikke passer med obligationernes nominelle størrelse, opstår der et lille restbe-
løb. Det afregner vi som en kontantindfrielse.*

Kontantindfrielse

*Tilbud på kontantindfrielse gælder i 8 børsdage og fungerer dermed som en kurssikring på indfrielsen. Derfor
har vi i indfrielsestilbudet forhøjet den aktuelle kurs med et risikotillæg...*

Modregning

*Indfrielse af lån kan modregnes i udbetalingen af et nyt lån. Kursen fastsættes som beskrevet under hen-
holdsvis kontantindfrielse, obligationsindfrielse eller fastkursaftale. Ved modregning benytter vi den indfri-
elsesmåde, som efter vores skøn er mest fordelagtig for de fleste almindeligt skattepligtige personer. Dette bereg-
nes, når vi ekspederer udbetalingen af det nye lån..."*

Klagerens advokat fremsendte den 14. september 1998 et brev til realkreditinstituttet med følgende indhold:

"Hoslagt fremsender jeg pantebrev kr. 1.771.000,00 i original tinglyst alene med anmærkninger om lån til ... (realkreditinstituttet) ..., oprindelig kr. 1.440.000,00, bilagt udbetalingsbrev i original, underskrevet af ... (klageren) ..., og erklæring om månedlige betalinger, underskrevet af samme, idet jeg skal anmode om, at lånet hjemtages samtidig med, at det gamle lån indfries, og således at nettoprovenuet fremsendes til mit kontor til videre ekspedition til advokat ..., der repræsenterer ... (klagerens daværende ægtefælle) ..., idet betalingen er et led i bodelingen..."

Klageren havde i det vedlagte udbetalingsbrev afkrydset for udbetaling af lånet hurtigst muligt og kontant modregning af det indestående lån.

Realkreditinstituttet fremsendte den 23. september 1998 meddelelse om låneafregning og indfrielse af det indestående lån. Af låneafregningen fremgik det, at det nye lån blev afregnet den 24. september 1998 ved salg af obligationer til kurs 97,20 pr. den 21. september 1998. Af indfrielsesafregningen fremgik det, at det indestående lån blev indfriet efter paristraksmetoden, det vil sige til kurs 100 mod betaling af differencenrente på 12.169,59 kr. for perioden 24. september 1998 til 30. september 1998. Af indfrielseskvitteringen fremgik det endvidere, at den officielle kurs den 17. september 1998 var 100,25.

Klagerens advokat protesterede den 16. oktober 1998 over for realkreditinstituttet over den foretagne låneafregning. Af brevet fra klagerens advokat fremgår blandt andet følgende:

"Under henvisning til afregningen af ovennævnte lån henviser jeg til min skrivelse af 14. september d.å., hvori jeg udtrykkeligt anfører, at afregningen af det nye lån og indfrielsen af det gamle lån skal ske samtidigt, netop for at undgå kursudsving.

Konkret har ... (realkreditinstituttet) ... solgt obligationerne i det nye lån d. 21/9 til kurs, alle handler minus 0,1 point eller, til kurs 97,2, men ... (realkreditinstituttet) ... har indfriet det gamle lån d. 17/9 til kurs 100. Herved opstår der en kursdifference på 2,8 point hvor, hvis kursudsvinget ved samme ekspedition foretaget d. 17/9, alene ville have været 0,8 point.

Det er min opfattelse, at der her foreligger en egentlig ekspeditionsfejl fra ... (realkreditinstituttets) ... side, idet afregningen er foretaget i strid med den af mig afgivne instruks..."

Realkreditinstituttet meddelte den 19. oktober 1998 klagerens advokat, at låneudbetalingen og indfrielsen af lånene var sket i overensstemmelse med instituttets "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs", og afviste på den baggrund, at der forelå en ekspeditionsfejl fra instituttets side.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle ændre henholdsvis låneudbetaling og låneindfrielse til de pr. 16. eller 17. september 1998 gældende kurser. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde efter realkreditinstituttets oplysninger til grund, at instituttet modtog brevet af 14. september 1998 fra klagerens advokat den 18. september 1998 og samme dag iværksatte udbetalingsproceduren, således at det nye lån i overensstemmelse med realkreditinstituttets "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs" kunne udbetales på baggrund af kursen den 21. september

1998. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet efter modtagelsen af dette brev burde have indset, at klageren netop ønskede hjemtagelsen af det nye lån og indfrielsen af det gamle lån synkroniseret. Nævnet fandt på den anførte baggrund, at realkreditinstituttet havde handlet imod instruksen fra klagerens advokat ved at indfri det gamle lån til kursen pr. den 17. september 1998 i stedet for som ønsket af klagerens advokat at synkronisere indfrielse og udbetaling, hvilket efter realkreditinstituttets egne regler tidligst kunne ske til kursen pr. den 21. september 1998. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet måtte være forpligtet til at erstatte klageren det tab, der hermed forvoldtes klageren. Tabet udgjordes dels af kursforskellen mellem den forudsatte og den gennemførte indfrielse samt den opkrævede differencerente.

9902008
erstatning - ekspeditionfejl
ved afgivelse af lånetilbud

Kendelse afsagt af
 Realkreditankenævnet
 den 3. juni 1999

Klageren underskrev den 23. august 1998 en aftale om køb af den omhandlede ejerlejlighed. I købsaftalen var ejerskiftelånet opført som et kontantlån. Ifølge købsaftalen kunne klageren som køber ændre lånet til et obligationslån, og klageren skulle i så fald omgående foretage kurssikring eller stille bankgaranti for lånets provenu samt påtage sig kursrisikoen for lånet. Ifølge købsaftalen skulle ejerskiftelånet søges af ejendomsmægleren, optages i sælgerens navn og hjemtages af sælgerens pengeinstitut.

Den medvirkende ejendomsmægler anmodede den 8. september 1998 det indklagede realkreditinstitut om tilbud på et 30-årigt 6 pct. obligationslån i sælgerens navn.

Realkreditinstituttet fremsendte efter det oplyste den 15. september 1998 et lånetilbud til ejendomsmægleren vedrørende et 30-årigt kontantlån.

Ejendomsmægleren fremsendte den 17. september 1998 en telefax til realkreditinstituttet, hvori ejendomsmægleren bad om hurtigst muligt at måtte modtage et nyt lånetilbud samt et pantebrev, idet realkreditinstituttet havde fremsendt et kontantlåntilbud i stedet for det obligationslåntilbud, som ejendomsmægleren havde anmodet om.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. september 1998 et nyt lånetilbud på et obligationslån til ejendomsmægleren. Af lånetilbudet fremgik det, at der kunne tegnes fastkursaftale. Lånetilbudet var vedlagt realkreditinstituttets information fra april 1998 vedrørende låntyper. Af denne information fremgår blandt andet følgende:

"...Hvem, hvad, hvor i ... (realkreditinstituttet)...

Telefonnummeret er ... Her kan De få rådgivning og hurtige svar på Deres spørgsmål med direkte omstilling til alle landets kontorer.

Vi har åbent:

<i>mandag-torsdag</i>	<i>9-22</i>
<i>fredag</i>	<i>9-16</i>
<i>søndag</i>	<i>10-16</i>

De er naturligvis også velkommen på et af vores 4 regionskontorer eller 25 distriktskontorer..."

Sælgeren af ejendommen indgik den 22. september 1998 en kurssikringsaftale med sit pengeinstitut vedrørende afvikling af lånet den 6. oktober 1998 til kurs 91,90.

Klagerens advokat gjorde den 23. september 1998 et erstatningskrav på 29.092 kr. gældende over for ejendomsmægleren under henvisning til, at kurssikringen var blevet

forsinket, fordi ejendomsmægleren i første omgang havde bedt om et forkert lånetilbud.

Ejendomsmægleren fremsendte den 23. september 1998 pr. telefax et brev til klagerens advokat, hvori han gjorde opmærksom på, at han var uforstående over for advokatens krav, idet han allerede den 8. september 1998 havde ansøgt om et 6 pct. obligationslån. Dette blev efterfølgende bekræftet af realkreditinstituttet, der tilbød klagerens advokat at dække klagerens kurstab i perioden 17. til 20. september 1998, svarende til et beløb på 5.019 kr.

Klagerens advokat rejste over for realkreditinstituttet krav om betaling af kurstabet frem til den 22. september 1998, idet det som følge af bemanningen på ejendomsmæglerens kontor i weekenden, hvor det korrekte lånetilbud fremkom, ikke have været muligt at kurssikre søndag den 20. september, men først tirsdag den 22. september 1998. Dette afviste realkreditinstituttet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en erstatning på 29.092 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Til brug for klagesagens afgørelse er Nævnsekretariatet fremkommet med følgende oplysninger:

Den af klagerens advokat foretagne erstatningsberegning i brev af 23. september 1998 til ejendomsmægleren tager udgangspunkt i købsaftalen, i henhold til hvilken der var aftalt et kontantlån på 518.000 kr. For at få lov til at lave lånet om til et obligationslån har klageren som køber skullet garantere sælgeren, at sælgerens provenu af ejerskiftelånet før fradrag af omkostninger ikke blev mindre end de 518.000 kr. Et obligationslån udmåles på tilbudstidspunktet således, at lånets provenu svarer til 80 pct. af ejendommens værdi (på daværende tidspunkt tillige max. 80 pct. af den kontantomregnede handelspris). Hvis kurserne ændrer sig mellem tilbudstidspunktet og udbetalingstidspunktet, påvirkes provenuet i op- eller nedadgående retning. Tilbudskursen i lånetilbudet af 18. september 1998 var 97,50 (den officielle kurs pr. 17. september 1998 fratrukket en kursskæring på 0,1 kurspoint), hvilket resulterede i en obligationslåneudmåling på 532.000 kr. (svarende til et provenu på 518.700 kr.). Lægges det til grund, at der kunne have været kurssikret den 17. september 1998, ville kurssikringen være sket på grundlag af kurser denne dag (spotkursen på det præcise kurssikringstidspunkt). Den officielle kurs denne dag var 97,60, men herfra skal trækkes det kursfradrag, som beregnes for en kurssikringsaftale. Til sammenligning kan det nævnes, at den officielle kurs den 22. september 1998, hvor kurssikringsaftalen blev indgået til kurs 91,90, var 93,35, svarende til et kursfradrag på 1,45 kurspoint. Hvis fradraget havde været det samme den 17. september 1998, ville der, hvis det kunne ske med udgangspunkt i den officielle kurs, have kunnet kurssikres til kurs 96,15, hvilket ville have givet et provenu på 511.518 kr. Klageren skulle således - uanset om der var sket fejl fra realkreditinstituttets side - over for sælgeren have udredet forskellen op til 518.000 kr.

Nævnet bemærkede, at det var erkendt, at realkreditinstituttet begik fejl ved den 15. september 1998 at fremsende et lånetilbud på et kontantlån i stedet for det ønskede obligationslån. Realkreditinstituttet fremsendte efter at være blevet gjort opmærksom på fejlen et korrekt lånetilbud fredag den 18. september 1998, som efter det oplyste nåede frem til den medvirkende ejendomsmægler søndag den 20. september 1998. Ejendomsmægleren videresendte lånetilbudet mandag den 21. september

1998 til sælgerens pengeinstitut, der tirsdag den 22. september 1998 indgik en kurssikringsaftale med sælgeren. Nævnet fandt det ubetænkeligt at lægge til grund, at klageren var indstillet på at lade lånet kurssikre snarest muligt. Uanset at der - som anført af realkreditinstituttet - i princippet var mulighed for at kurssikre hos realkreditinstituttet søndag den 20. september 1998, fandt Nævnet, at klageren under hensyn til vilkårene i købsaftalen og ud fra praktiske hensyn havde kurssikret, så snart det var muligt. Nævnet fandt derfor, at der ikke ud fra tabsbegrænsningssynspunkter var grundlag for at fritage realkreditinstituttet for at betale erstatning også for klagerens tab i perioden 20. - 22. september 1998. På baggrund af oplysningerne fra Nævnsekretariatet fastsatte Nævnet skønsmæssigt erstatningen til 22.600 kr.

9907068

fastkursaftale - indgåelse - misligholdelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. oktober 1999

Klageren havde i sin ejendom et lån til det indklagede realkreditinstitut. Realkreditinstituttet fremsendte den 12. april 1999 et lånetilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til et 20-årigt 5 pct. obligationslån på 3.419.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at der kunne tegnes fastkursaftale både på udbetalingen af nye lån og indfrielse af gamle lån til realkreditinstituttet. Af realkreditinstituttets information vedrørende fastkursaftaler, hvortil der var henvist i lånetilbudet, fremgår blandt andet følgende:

"...En fastkursaftale kan indgås på en af følgende måder:

- a) *Gennem låntagers sædvanlige låneformidler (pengeinstitut, ejendomsmæglerfirma, advokat mfl.), der telefonisk aftaler kurs og afviklings/indfrielsesdato med ...(realkreditinstituttet)...*

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

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

- c) *Ved personlig henvendelse på et af ...(realkreditinstituttets)... kontorer..."*

Realkreditinstituttet fremsendte den 19. april 1999 et brev til klageren med følgende indhold:

"...Tak for Deres henvendelse om fastkursaftale. Fastkursaftalen er nu indgået og vi sender vedlagt:

- *Specifikation af fastkursaftale på udbetaling af lån (1 stk.)..."*

Af specifikationen af fastkursaftalen fremgik det, at lånet skulle afvikles pr. 30. juni 1999 ved salg af 5 pct. obligationer til kurs 96,912. Af specifikationen af fastkursaftalen fremgår endvidere følgende:

"...Vi betragter aftalen som misligholdt, hvis vi ikke inden to dage har modtaget og godkendt en "Aftale om Fastkursaftale" og eventuelle øvrige dokumenter, som vi har bedt om..."

Klageren fremsendte den 19. april 1999 pr. telefaks en opsigelse til realkreditinstituttet af det indestående lån. Realkreditinstituttet fremsendte samme dag en bekræftelse til klageren på parioptagelse af lånet pr. 1. juli 1999. Den 22. april 1999 fremsendte realkreditinstituttet en aftale om prioritering og tinglysning til klageren. Af aftalen, som ikke blev underskrevet af klageren, fremgik det, at der var indgået fastkursaftale på det nye lån.

Realkreditinstituttet meddelte den 6. maj 1999 klageren, at fastkursaftalen var ophævet som følge af, at klageren ikke havde opfyldt betingelserne. Realkreditinstituttet bad klageren senest den 21. maj 1999 betale 22.686 kr. til dækning af kurstab og gebyr. Den 19. maj 1999 afviste klageren at indbetale det af realkreditinstituttet krævede beløb under henvisning til, at han ikke havde indgået nogen fastkursaftale.

Realkreditinstituttet meddelte den 1. juni 1999 klageren, at han ikke længere skyldte instituttet noget, idet klagerens pengeinstitut havde indfriet klagerens lån samt betalt alle gebyrer m.v., herunder misligholdelsen på fastkursaftalen. Den 29. juni 1999 meddelte klageren realkreditinstituttet, at beløbet på 22.686 kr. fejlagtigt var blevet indbetalt som følge af, at det var indregnet i indfrielsesbeløbet. Klageren afviste på ny at have indgået en fastkursaftale og anmodede om, at realkreditinstituttet omgående tilbagebetalte ham de 22.686 kr.

Den 9. juli 1999 fastholdt realkreditinstituttet, at der var indgået en fastkursaftale, uanset at klageren ikke have underskrevet og fremsendt "Aftale om fastkursaftale", idet denne alene var en bekræftelse på den mundtligt indgåede aftale.

Yderligere korrespondance førte ikke til en afklaring mellem parterne, og klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale ham 22.686 kr. med tillæg af renter. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Som sagen var oplyst, fandt Nævnet, at det ikke med tilstrækkelig sikkerhed var godtgjort, at der i april 1999 blev indgået en aftale mellem klageren og realkreditinstituttet om kurssikring. Nævnet lagde ved vurderingen heraf vægt på, at der ikke i sagen forelå et skriftligt grundlag vedrørende en fastkursaftale. Hertil kom, at realkreditinstituttet ikke havde foretaget nogen opfølgning vedrørende den påberåbte fastkursaftale, uanset at det af realkreditinstituttets information om fastkursaftaler fremgik, at en af låntager underskrevet fastkursaftale skal være instituttet i hænde senest 2 dage efter aftaleindgåelsen, og at det af specifikationen af fastkursaftalen, som realkreditinstituttet fremsendte til klageren den 19. april 1999, fremgik at "...Vi betragter aftalen som misligholdt, hvis vi ikke inden to dage har modtaget og godkendt en "Aftale om Fastkursaftale" og eventuelle øvrige dokumenter, som vi har bedt om...". Nævnet tillagde det også betydning, at det ikke er sædvanlig praksis hos realkreditinstituttet, jf. beskrivelsen af fremgangsmåden ved indgåelse af fastkursaftaler i realkreditinstituttets information herom, at privatpersoner kan indgå fastkursaftaler telefonisk. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren 22.686 kr. Nævnet fandt ikke grundlag for at tilkende klageren rente.



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 vil i 2000 være 850 kr.

Selv om man ikke er tilsluttet abonnementsordningen, kan man alligevel rekvirere enkelte kendelser eller årsberetninger. Prisen herfor er fastsat efter samme principper - det vil sige kostpris.

Prisen for fremsendelse af enkelte kendelser er p.t. 20 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 60 kr. Den, der måtte være interesseret i en abonnementsordning, enkelte kendelser eller årsberetninger, er velkommen til at kontakte Nævnssekretariatet på telefon 33 12 82 00 eller pr. telefax på nr. 33 12 36 01.

7.2 foredragsvirksomhed

Ligesom tidligere år har Nævnssekretariatet 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:
9311097	Prækclusion af fordring. Modregning i låneprovenu.	Byretsdom af 5.12.1996/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse. Forligt efter tilkende- givelse af 19.9.1998 fra, Østre Landsret om, at klageren burde tage be- kræftende til genmæle over for indklagedes frifindelsespåstand.
9408095	Ændring af godtgørelses- paristraksrenten ved indfrielse.	Dom af 22.12.1994/ Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.
9504032	Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.	Udenretligt forlig af 30.9.1998, hvorefter erstatningen fastsattes til 60.000 kr.
9603015	Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabs- fradrag.	Byretsdom af 27.5.1997/ Indebærer stadfæs- telse af Nævnets afgørelse. Landsretsdom af 1.3.1999/Indebærer fri- findelse af indklagede.
9712065	Bortfald af personlig fordring som følge af passivitet.	Sagen vil blive indbragt for domstolene. Afventer p.t. udfaldet af tilsvarende sag.
9801009	Forældelse af personlig fordring	Afventer p.t. dom i lignende sag.
9806093	Forældelse af personlig fordring	Afventer p.t. dom i lignende sag.
9807103	Gældfritagelse. Forældelse af personlig fordring	Afventer p.t. dom i lignende sag.
9809113	Forældelse af personlig fordring	Der er anlagt retssag.
9807117	Forældelse af personlig fordring	Afventer p.t. dom i lignende sag.

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

Forældelse af personlige fordringer	Årsberetning 1998
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
Valg af låntype og renteprocent	Årsberetning 1997

8.3 registre over afsagte kendelser

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

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

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

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

8-3-1 emneregister kendelser

			9607041	Forurennet grund	9902014
			9609048	Forældelse	9606031
					9704018
12-terminerslån	9504033	Differencerente	9506044		9707033
	9807101		9803056		9707034
Advokatomkostninger	9802021				9708040
	9803051	Effektiv rente	9801004		9704021
	9812136	Ejendomshandel			9709047
Afdragsordning	9608045	Ejerskifte	9812134		9709048
Afkortet løbetid	9711057	Eksisterende lån	9202013		9710050
Afregningskurs	9501002	Ekspeditionsfejl	9811128		9710053
	9501009		9902008		9712060
Afslag på lån	9505034	Ekspeditionstid	9501005		9712064
	9606033		9501012		9801001
	9701006		9501016		9801002
	9811128		9502018		9801005
Aftale	9503027		9502019		9801009
	9607037		9503021		9803050
Akkord	9802039		9503023		9803057
	9803057		9506046		9804073
Ambulancetjeneste	9508055		9510058		9809113
Ankenævnsbehandling	9802021		9511071		9804076
Annulation	9607041		9603013		9810122
	9801011		9610053		9807117
			9705024	Frigørelse	9508054
Arkitektbistand	9712063		9706029		9610049
			9808109		9702007
Beregning	9507050		9903024		9702008
	9705026		9907070		9708041
	9812066	Ekstraordinær afdrag	9503026		9807103
	9801004		9503036	Frist	9805085
	9803062	Erhverv	9503024	Frivilligt salg	9503025
	9805080	Erindringsskrivelse			9603011
	9805089	Erstatning	9902008		9603012
	9806096		9812134		9603013
	9807101				9604020
	9809111	Fastkursaftale	9711057		9607038
	9809114		9801011		9701005
	9902010		9803058		9706028
	9903025		9807099		9811127
	9904038		9808109		
Betingelser	9503026		9811126	Gebyr	9505039
	9504031		9907068		9506043
	9510062	Fejlagtig erlagt	9607040		9510063
	9605024		9609048		9511070
	9605027	Fejlbehandling	9511071		9512072
	9607034	Fejlberegning	9607037		9603014
	9805084	Forhåndsgodkendelse	9505038		9710049
Beløb	9705026	Forhåndslån	9504031		9901002
Belåning	9812134		9605028	Gældsansvar	9508054
Betalingsfrist	9709042	Forlig	9501008		9610049
			9603011		9702007
Condictio indebiti	9607040		9608045		9702008

-	9708041	-	9507050	-	9707032
-	9807103	-	9604020	-	9712066
Gældsovertagelse	9503026	-	9701004	-	9802034
-	9504031	-	9801018	-	9803052
-	9505038	-	9802041	-	9805080
-	9508054	-	9802043	-	9806096
-	9512072	-	9803049	-	9902010
-	9605024	-	9803054	-	9904038
-	9610049	-	9803059	Låneprovenu	9802046
-	9612060	-	9803067	-	9902010
-	9702007	-	9806094	-	9903025
-	9702008	-	9807106	Lånetilbud	9501016
-	9708041	Konverteringsovervågning	9807099	-	9503021
-	9805084	Kortrentelån	9808108	-	9510058
-	9807103	Krav	9606031	-	9510062
		Kursanvendelse	9711057	-	9511071
Henstand	9510063	Kurser	9501012	-	9604019
-	9705023	-	9602006	-	9606033
Hjemmel	9510063	Kursfastsættelse	9810123	-	9610053
-	9603014	-	9811132	-	9706029
Honorar	9712063	-	9902011	-	9809111
		Kurssikring	9501009	-	9902008
Ideelle anparter	9503027	-	9506046	-	9903024
		-	9506047	Lånetilsagn	9501008
Indfrielse	9501012	-	9703012	-	9609046
-	9503022	-	9811130	-	9809112
-	9504032	-	9802008	-	9904045
-	9506042	Kurstab	9502018	Låneudbetaling	9501002
-	9507050	-	9503021	-	9501003
-	9603014	-	9503023	-	9501009
-	9605025	-	9610053	-	9501016
-	9607037	Kurstabsfradrag	9501005	-	9502018
-	9703012	-	9501010	-	9503027
-	9705026	-	9601001	-	9506047
-	9710049	-	9603015	-	9509057
-	9802030	-	9604019	-	9510065
-	9805080	Kursovervågning	9903029	-	9704016
-	9811132	-		-	9705023
-	9901002	Løbetid	9501010	-	9706030
Indfrielseskurs	9604021	-	9604019	-	9711057
-	9610051	-	9803062	-	9810123
-	9809111	Låneafregning	9609048	-	9811132
Indfrielsesmetode	9505039	Låneaftale	9610050	-	9902011
-	9506045	-	9706031	-	9907070
-	9704015	Låneomlægning	9501012	Låneudmåling	9605028
Inkonvertibilitet	9504032	-	9502019	Låntype	9802044
-	9505036	-	9505039	-	9803049
-	9506042	-	9506046	-	9805081
-	9809110	-	9603015	-	9807102
Instruks	9506047	-	9604021	-	9903017
		-	9610051	-	9903020
Kontantlån	9501003	-	9704015		
-	9501010	-	9705024	Misligholdelse	9907068

Modregning	9802046	Personlig fordring	9503025	-	9901002
Morarente	9609046	-	9504028	Reguleringsklausul	9501003
-	9612060	-	9510059	-	9604020
-	9712061	-	9603011	Rektaklausul	9603009
-	9805086	-	9603012	-	9605030
ML § 65	9706031	-	9610050	-	9704017
-	-	-	9701005	Renteprocent	9501003
Nedbringelse	9504031	-	9702008	-	9509057
-	-	-	9704018	-	9801010
Omkostninger	9607038	-	9704019	-	9801018
-	9607041	-	9704021	-	9802023
-	9903025	-	9705025	-	9802024
Omprioritering	9801011	-	9707033	-	9802028
Ophævelse	9706031	-	9707034	-	9802033
-	9803058	-	9707035	-	9802041
Opfyldelse	9501008	-	9707039	-	9802045
-	9503027	-	9708040	-	9802046
Opgørelse	9510059	-	9709047	-	9802047
-	9603013	-	9709048	-	9803052
-	9608045	-	9710050	-	9803054
-	9612060	-	9710052	-	9803059
-	9801009	-	9710053	-	9803060
Opsigelse	9605024	-	9712060	-	9803063
-	9805056	-	9712064	-	9803067
-	9805085	-	9712065	-	9804072
-	9809114	-	9801001	-	9804078
-	9811126	-	9801002	-	9804079
Opsigelsesfrister	9605025	-	9801005	-	9805081
Overtaget pant	9504032	-	9801007	-	9805083
-	9701004	-	9801009	-	9805087
-	9902014	-	9802039	-	9806094
-	-	-	9803050	-	9805095
Pantebrev	9603009	-	9803053	-	9807100
-	9605030	-	9803057	-	9807101
-	9704017	-	9804073	-	9807102
-	9804075	-	9804076	-	9807106
Passivitet	9603012	-	9806097	-	9903017
-	9704019	-	9807103	-	9903020
-	9704021	-	9807117	-	9903026
-	9705025	-	9809113	Rentetilpasningslån	9602006
-	9707035	-	9810122	Reservefondsandele	9503022
-	9707039	-	9811127	-	9508053
-	9709047	Privat pantebrev	9610051	-	9802030
-	9710052	Provenue	9607040	-	9802044
-	9712060	-	9609048	-	9805089
-	9712065	-	9806096	Reservefondsindskud	9901002
-	9801002	-	-	Restancer	9608045
-	9801005	Refinansiering	9602006	-	9802046
-	9801007	-	9808108	Retsforfølgning	9508055
-	9803053	Refusion	9503022	-	9510059
-	9806097	-	9508053	-	9609046
Periodisering	9506044	-	9802030	Rådgivning	9501005
-	9607038	-	9802044	-	9501009

-	9504033	Salgsfuldmagt	9601001	-	9506042
-	9506046	Salgspris	9706028	-	9704016
-	9506047	Serieangivelse	9809110	-	9705023
-	9604019	Skattefradrag	9506044	-	9807099
-	9604021	Stiftelsesprovision	9506043	Værdiansættelse	9504028
-	9605025	-	9606032	-	9510065
-	9605027	-	-	-	9603017
-	9606032	Takster	9503024	-	9605028
-	9607034	Terminsydelser	9501003	Værditabsloven	9902014
-	9703012	-	9709042	-	-
-	9704015	-	9904038	Ydelsesnedsættelse	9505036
-	9707032	Terminsforsikring	9605027	-	-
-	9712066	-	9607034	Ændring	-
-	9801010	Tidspunkt	9506047	-	-
-	9801018	-	9704016	-	-
-	9802023	Tilbagebetaling	9607040	-	-
-	9802024	-	9902014	-	-
-	9802028	Tilbagekaldelse	9505037	-	-
-	9802033	-	9510062	-	-
-	9802034	Tilbagekøbing	9503023	-	-
-	9802041	-	9804079	-	-
-	9802043	Tillægslån	9707032	-	-
-	9802044	Tilsidesættelse	9610050	-	-
-	9802045	Tinglysningsaftale	9505039	-	-
-	9802047	-	9607041	-	-
-	9803049	-	9811128	-	-
-	9803054	Transport	9506043	-	-
-	9803059	-	9511070	-	-
-	9803060	-	9603009	-	-
-	9803063	-	9605030	-	-
-	9803067	-	9704017	-	-
-	9804072	-	9804075	-	-
-	9804074	Tvangsauktion	9501014	-	-
-	9804078	-	9504028	-	-
-	9804079	-	9505037	-	-
-	9805081	-	9506042	-	-
-	9805083	-	9612060	-	-
-	9805087	-	9705025	-	-
-	9806094	Tvangsauktionsgrundlag	9711058	-	-
-	9806095	-	9903023	-	-
-	9807100	Tvangsauktionstruet	9804072	-	-
-	9807102	-	-	-	-
-	9807106	Udbetaling	9803052	-	-
-	9811126	Udbetalingsgrundlag	9510065	-	-
-	9811130	Udbetalingsinstruks	9706030	-	-
-	9903017	Udbetalingskurs	9903029	-	-
-	9903020	Underskud	9603013	-	-
-	9903026	-	9603017	-	-
Rådgivningsansvar	9601001	Valg af lån(type)	9804074	-	-
-	9603015	-	9801010	-	-
-	-	Videresalg	9501014	-	-
Salg	9603017	-	9504032	-	-
-	9701004	Vilkår	9504032	-	-

8-3-2 sagsregister kendelser

			Ekstraordinært afdrag Gældsøvertagelse	9507050	Beregning Indfrielse Kontantlån
9501002	Afregningskurs Låneudbetaling	9503027	Aftale Ideelle anparter Låneudbetaling Opfyldelse	9508053	Refusion Reservefondsandele
9501003	Kontantlån Låneudbetaling Renteprocent Reguleringsklausul Terminsydelse	9504028	Personlig fordring Tvangsauktion Værdiansættelse	9508054	Frigørelse Gældsansvar Gældsøvertagelse
9501005	Ekspeditionstid Kurstabsfradrag Rådgivning	9504031	Betingelser Forhåndslån Gældsøvertagelse Nedbringelse	9508055	Ambulancetjeneste Retsforfølgning
9501008	Forlig Lånetilsagn Opfyldelse	9504032	Indfrielse Inkonvertibilitet Overtaget pant Videresalg Vilkår	9509057	Låneudbetaling Renteprocent
9501009	Afregningskurs Kurssikring Låneudbetaling Rådgivning	9504033	12-terminerslån Rådgivning	9510058	Ekspeditionstid Lånetilbud
9501010	Kontantlån Kurstabsfradrag Løbetid	9505034	Afslag på lån	9510059	Opgørelse Personlig fordring Retsforfølgning
9501012	Ekspeditionstid Indfrielse Kursfastsættelse Låneomlægning	9505036	Ekstraordinært afdrag Inkonvertibilitet Ydelsesnedsættelse	9510062	Betingelser Lånetilbud Tilbagekaldelse
9501014	Tvangsauktion Videresalg	9505037	Tilbagekaldelse Tvangsauktion	9510063	Gebyr Henstand Hjemmel
9501016	Ekspeditionstid Lånetilbud Låneudbetaling	9505038	Forhåndsgodkendelse Gældsøvertagelse	9510065	Låneudbetaling Udbetalingsgrundlag Værdiansættelse
9502018	Ekspeditionstid Kurstab Låneudbetaling	9505039	Gebyr Indfrielsesmetode Låneomlægning Tinglysningsaftale	9511070	Gebyr Transport
9502019	Ekspeditionstid Låneomlægning	9506042	Indfrielse Inkonvertibilitet Tvangsauktion Vilkår	9511071	Ekspeditionstid Fejlbehandling Lånetilbud
9503021	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud	9506043	Gebyr Stiftelsesprovision Transport	9512072	Gebyr Gældsøvertagelse
9503022	Indfrielse Refusion Reservefondsandele	9506044	Differencerente Periodisering Skattefradrag	9601001	Kurstabsfradrag Rådgivningsansvar Salgsfuldmagt Frivilligt salg
9503023	Ekspeditionstid Kurstab Tilbagekøbing	9506045	Indfrielsesmetode	9602006	Kurser Refinansiering Rentetilpasningslån
9503024	Erhverv Takster	9506046	Ekspeditionstid Kurssikring Låneomlægning Rådgivning	9603009	Pantebrev Rektaklausul Transport
9503025	Frivilligt salg Personlig fordring	9506047	Instruks Kurssikring Låneudbetaling Rådgivning Tidspunkt	9603011	Forlig Frivilligt salg Personlig fordring
9503026	Betingelser			9603012	Frivilligt salg Passivitet Personlig fordring
				9603013	Ekspeditionstid

REGISTRE M.V.

	Frivilligt salg Opgørelse Underskud	9607040	Condictio indebiti Fejlagtigt erlagt Provenue Tilbagebetaling	9704016	Rådgivning Låneudbetaling Tidspunkt vilkår
9603014	Indfrielse Gebyr Hjemmel	9607041	Annulation Condictio Indebiti Omkostninger Tinglysningsaftale	9704017	Pantebrev Rektaklausul Transport
9603015	Kurstabsfradrag Låneomlægning Rådgivningsansvar	9608045	Afdragsordning Forlig Opgørelse Restancer	9704018	Forældelse Personlig fordring
9603017	Salg Underskud Værdiansættelse	9609046	Lånetilsagn Morarente Retsforfølgning	9704019	Passivitet Personlig fordring
9604019	Kurstabsfradrag Løbetid Lånetilbud Rådgivning	9609048	Condictio indebiti Fejlagtigt erlagt Låneafregning Provenu	9704021	Forældelse Passivitet Personlig fordring
9604020	Frivilligt salg Kontantlån Reguleringsklausul	9610049	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse	9705023	Henstand Låneudbetaling Vilkår
9604021	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivning	9610050	Personlig fordring Tilsidesættelse	9705024	Ekspeditionstid Låneomlægning
9604024	Betingelser Gældsovertagelse Opsigelse	9610051	Indfrielseskurs Låneomlægning Privat pantebrev	9705025	Passivitet Personlig fordring Tvangsauktion
9605025	Indfrielse Opsigelsesfrister Rådgivning	9610053	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud	9705026	Beregning Beløb Indfrielse
9605027	Betingelser Rådgivning Terminsforsikring	9612060	Gældsovertagelse Morarente Opgørelse Tvangsauktion	9706028	Frivilligt salg Salgspris
9605028	Forhåndslån Låneudmåling Værdiansættelse	9701004	Kontantlån Oplysninger Overtaget pant Salg	9706029	Ekspeditionstid Lånetilbud
9605030	Pantebrev Rektaklausul Transport	9701005	Frivilligt salg Personlig fordring	9706030	Låneudbetaling Udbetalingsinstruks
9606031	Forældelse Krav	9701006	Afslag på lån	9706031	Låneaftale ML § 65 Ophævelse
9606032	Rådgivning Stiftelsesprovision	9702007	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse	9707032	Låneopmlægning Rådgivning Tillægslån
9606033	Afslag på lån Lånetilbud	9702008	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse Personlig fordring	9707033	Forældelse Personlig fordring
9607034	Betingelser Rådgivning Terminsforsikring	9703012	Indfrielse Kurssikring Rådgivning	9707034	Forældelse Personlig fordring
9607037	Aftale Fejlberegning Indfrielse	9704015	Indfrielsesmetode Låneomlægning	9707035	Passivitet Personlig fordring
9607038	Frivilligt salg Omkostninger Periodisering			9707039	Passivitet Personlig fordring
				9708040	Forældelse Personlig fordring
				9708041	Frigørelse

	Gældsansvar Gældsøvertagelse	9801009	Forældelse Opgørelse Personlig fordring		Personlig fordring
9709042	Betalingsfrist Terminsydelse	9801010	Renteprocent Rådgivning Valg af lån(type)	9803051	Advokatomkostninger
9709047	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9801011	Annulation Fastkursaftale Omprioritering	9803052	Låneomlægning Renteprocent Udbetaling
9709048	Forældelse Personlig fordring	9801018	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9803053	Passivitet Personlig fordring
9710049	Gebyr Indfrielse	9802021	Advokatomkostninger Ankenævnshandling	9803054	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9710050	Forældelse Personlig fordring	9802023	Renteprocent Rådgivning	9803056	Differencerente Opsigelse
9710052	Passivitet Personlig fordring	9802024	Renteprocent Rådgivning	9803057	Akkord Forældelse Personlig fordring
9710053	Forældelse Personlig fordring	9802028	Renteprocent Rådgivning	9803058	Fastkursaftale Ophævelse
9711057	Afkortet Løbetid Fastkursaftale Kursanvendelse Låneudbetaling	9802030	Indfrielse Refusion Reservefondsandele	9803059	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9711058	Tvangsauktionsgrundlag	9802033	Renteprocent Rådgivning	9803060	Renteprocent Rådgivning
9712060	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9802034	Låneomlægning Rådgivning	9803062	Beregning Løbetid
9712061	Morarente	9802039	Akkord Personlig fordring	9803063	Renteprocent Rådgivning
9712063	Arkitektbistand Honorar	9802041	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9803067	Kontantlån Renteprocent Rådgivning
9712064	Forældelse Personlig fordring	9802043	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9804072	Renteprocent Rådgivning Tvangsauktionstruet
9712065	Passivitet Personlig fordring	9802044	Låntype Refusion Reservefondsandele Rådgivning	9804073	Forældelse Personlig fordring
9712066	Beregning Låneomlægning Rådgivning	9802045	Renteprocent Rådgivning	9804074	Rådgivning Valg af lån(type)
9801001	Forældelse Personlig fordring	9802046	Låneprovenu Modregning Restancer	9804075	Pantebrev Transport
9801002	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9802047	Renteprocent Rådgivning	9804076	Forældelse Personlig fordring
9801004	Beregning Effektiv rente	9803049	Kontantlån Låntype Rådgivning	9804078	Renteprocent Rådgivning
9801005	Forældelse Passivitet Personlig fordring	9803050	Forældelse	9804079	Renteprocent Rådgivning Tilbagebetaling
9801007	Passivitet Personlig fordring			9805080	Beregning Indfrielse Låneomlægning
				9805081	Låntype

	Renteprocent Rådgivning	9809113	Forældelse Personlig fordring
9805083	Renteprocent Rådgivning	9809114	Beregning Opsigelsesfrist
9805084	Betingelser Gældsøvertagelse	9812134	Belåning Ejerskifte Erstatning
9805085	Frist Opsigelse	9902011	Kursfastsættelse Låneudbetaling
9805086	Morarente	9903020	Lånetype Renteprocent Rådgivning
9805087	Renteprocent Rådgivning	9903023	Tvangsauktionsgrundlag
9805089	Beregning Reservefondsandele	9903024	Ekspeditionstid Lånetilbud
9806094	Kontantlån Renteprocent Rådgivning	9903025	Beregning Låneprovenue Omkostninger
9806095	Renteprocent Rådgivning	9903026	Renteprocent Rådgivning
9806096	Anvendelse Beregning Låneomlægning Provenu	9903029	Kursovervågning Udbetalingskurs
9806097	Passivitet Personlig fordring	9904038	Beregning Låneomlægning Terminsydelser
9807099	Fastkursaftale Konverteringsovervågning Vilkår	9904045	Lånetilsagn
9807100	Renteprocent Rådgivning	9907068	Fastkursaftale Misligholdelse
9807101	12-terminerslån Beregning Renteprocent	9907070	Ekspeditionstid Låneudbetaling
9807102	Lånetype Renteprocent Rådgivning		
9807103	Frigørelse Gældsansvar Gældsøvertagelse Personlig fordring		
9807106	Kontantlån Renteprocent Rådgivning		
9808108	Kortrentelån Refinansiering		
9808109	Ekspeditionstid Fastkursaftale		
9809110	Inkonvertibilitet		
9809111	Beregning Indfrielseskurs Lånetilbud		