

REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING FOR

1 9 9 2



I INDLEDNING

2 FORMANDENS BERETNING

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 1992 til 31. december 1992 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger og resumeer af kendelser. Derudover indeholder årsberetningen et generelt afsnit med gennemgang af nogle udvalgte emner, som sagerne i Nævnet har givet særlig anledning til at tage op, ligesom beretningen indeholder en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnssekretariatet har beskæftiget sig med. Endelig er der i årsberetningen optrykt registre over afsagte kendelser.

Realkreditankenævnet indledte sin virksomhed den 1. januar 1992. Umiddelbart kunne det forventes, at der i den første periode ville komme en række henvendelser, som havde været ophobet fra tiden forud for oprettelsen af Nævnet. Det synes imidlertid ikke at have været tilfældet, idet sagstilgangen ikke kan siges at have været ekstraordinær stor i årets første måneder. Antallet af sager var det første år 259, hvilket er et rimeligt og forventeligt niveau blandt andet set i lyset af, at der sædvanligvis går nogen tid, før et ankenævn bliver almindelig kendt.

Nogle af de sager, som har været behandlet af Nævnet, har mere almindelig interesse. Det gælder f.eks. sager om takster, herunder beregning af morarente. Se herom i resume nr. B9202013, B9202014, B9202015, B9204029 og B9205036 samt det generelle afsnit under 5.3. Derudover bør nogle sager om gældsøvertagelse fremhæves. Der synes på dette område at være nogle vanskelige problemstillinger, som der er behov for at få nærmere afdækket. Herom henvises til resume nr. B9203023 og nr. B9205043 samt det generelle afsnit under 5.4.

Ganske mange henvendelser til Nævnssekretariatet har ikke karakter af egentlige klager, men skyldes manglende viden om realkreditområdet og kan typisk ekspederes ved telefonisk besvarelse fra Sekretariatet. I andre tilfælde kan der være tale om misforståelser mellem klager og institut, hvilket indimellem komplicerer sagerne. I en række tilfælde har realkreditkunder henvendt sig – uden formelt at indgive klage – men for at komme videre med en eventuel løsning med instituttet. Både i sådanne situationer, og i de situationer, hvor der er sket misforståelser, har det i et stort antal tilfælde været muligt ved Sekretariatets mellemkomst at opnå forhandlings- og forligsløsninger.

Arbejdet i Nævnet er foregået i en positiv atmosfære, der har været præget af en saglig og konstruktiv indsats fra nævnsmedlemmerne fra såvel forbruger- som realkreditsiden. Det samlede indtryk af det første arbejdsårs er, at der er al mulig grund til at tro, at der med Realkreditankenævnet er oprettet en institution, der gør det muligt på en nem, hurtig, effektiv og forsvarlig måde at få løst tvivlsspørgsmål og tvister på realkreditområdet til gavn for både realkreditens forbrugere og udbydere.

Frederiksberg, den 26. maj 1993


Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning.....	1
2. Formandens beretning	1
3. Oplysninger om Nævnet og Sekretariatet.....	5
3.1. Oprettelsen af Nævnet.....	6
3.2. Nævnets kompetence.....	6
3.3. Nævnets sammensætning.....	6
3.4. Sekretariatets bemanning	7
3.5. Sagsbehandling ved Ankenævnet	7
4. Statistiske oplysninger	9
4.1. Sager behandlet af Nævnet.....	11
4.2. Sager behandlet af Sekretariatet	12
5. Generelle emner.....	13
5.1. Hæftelse for realkreditlån	14
5.2. Indfrielse af realkreditlån	15
5.2.1. Indfrielsesmetoder	15
5.2.2. Obligationsindfrielse	16
5.2.3. Kontantindfrielse	16
5.2.4. Særlige typer lån	16
5.2.4.1. Rentetilpasningslån	16
5.2.4.2. Indeksloan.....	17
5.3. Takster.....	17
5.3.1. Generelt om fastsættelse af takster	17
5.3.2. Indskud/stiftelsesprovision	18
5.3.3. Bidrag til administration/reservefond	18
5.3.4. Gebyrer	18
5.4. Gældsovertagelse	19
5.4.1. Historiske betragtninger	19
5.4.2. Forløbet i en gældsovertagelsesprocedure....	19
5.4.2.1. Købergodkendelse som handelsvilkår.....	20
5.4.2.2. Forhåndsgodkendelse af køber	20
5.4.2.3. Betinget gældsovertagelse	20
5.4.2.4. Endelig gældsovertagelse	21
5.4.3. Grundlæggende krav for bevilling af gældsovertagelse	21
6. Resumeer af kendelser	23
7. Anden virksomhed	47
7.1. Abonnementsordning vedrørende kendelser	48
8. Registre over afsagte kendelser	49
8.1. Emneregister-kendelser	51
8.2. Sagsregister-kendelser	53

O P L Y S N I N G E R O M
N Æ V N E T O G
S E K R E T A R I A T E T

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



3 1

OPRETTELSEN AF NÆVNET

Realkreditankenævnet blev oprettet i efteråret 1991 på initiativ af Realkreditrådet, og udformningen af Nævnets vedtægter og funktion skete i et samarbejde mellem Forbrugerrådet og Realkreditrådet.

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.

Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992 og er af Forbrugerklagenævnet foreløbig godkendt for en periode på 3 år – dvs. indtil den 31. december 1994.

3 2

NÆVNETS KOMPETENCE

Realkreditankenævnet kan behandle klager over danske realkreditinstitutter og deres danske datterselskaber.

Klagen kan vedrøre et hvilket som helst spørgsmål 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 at et egentligt kundeforhold endnu ikke er etableret. Der skal dog foreligge en formueretlig tvist, hvilket vil sige, at uenigheden skal angå et økonomisk mellemværende, eventuelt i form af et erstatningskrav. Det indebærer, at behandling af for eksempel etiske spørgsmål falder udenfor Nævnets kompetence.

Udgangspunktet er, at alene klager fra private kan behandles. Dog kan klager fra erhvervsdrivende tillige behandles i det omfang, klagen ikke adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende et privat kundeforhold. I forbindelse med en konkret sag har Nævnet udtalt, at bedømmelsen af, hvorvidt en klage fra en erhvervsdrivende kan behandles, skal ske 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 der er tale om en klage vedrørende et tema, der også kunne foreligge i en "privat klagesag".

Ud fra denne afgrænsning vil klager fra mindre erhvervsdrivende typisk kunne 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 klager, hvis behandling er henlagt til offentlige myndigheder eller andre anke- eller klagenævn. Det samme gælder 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 udenfor Nævnets kompetence, mens 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 var i 1992 udpeget af Forbrugerrådet:

Formand Kirsten Nielsen, Forbrugerrådet
Bent Olufsen, medlem af
Forbrugerrådets Forretningsudvalg
Afdelingschef Søren Geckler,
Forbrugerrådet

Følgende medlemmer var i 1992 udpeget af Realkreditrådet:

Regionsdirektør Tommy Nybo,
 BRFkredit A/S

Direktør Keld Christiansen,
 Nykredit A/S

Direktør Henrik Autzen,
 Realkredit Danmark A/S

Direktør Per Nykjær,
 TOTALKREDIT Realkreditfond

Direktør Torben Gjede,
 Realkreditrådet

Nævnet sammensættes fra sag til sag, således at der altid er formanden samt et lige antal stemmer fra henholdsvis medlemmer udpeget af Forbrugerrådet og Realkreditrådet 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 1992 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur.
 Susanne Nielsen

Fuldmægtig, cand. merc.
 Martin Jarløv (fra 1. august 1992)

Fuldmægtig Vivian Jespersen

og har derudover haft vikarassistance fra
 stud.cand.merc.jur. Michael Olsen.

3 5

SAGSBEHANDLING VED ANKENÆVN

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 domstolene eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen vedrører.

Bestemmelsen udelukker umiddelbart alene almindelige søgsmål, mens det antages, 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.

Efter modtagelse af klagen sender Sekretariatet klagen 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 kunne 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, vil klagen blive behandlet på 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 inden 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 1992 tilsluttet Ankenævnet:

BRFkredit A/S

Nykredit A/S

Realkredit Danmark A/S

TOTALKREDIT Realkreditfond

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 egentligt klageskema, foretaget betaling af klagesagsgebyr m.m., og hvor det umiddelbart ved oprettelsen ser ud til, at der skal ske nævnsbehandling af sagen – det vil sige, at afgørelse af sagen skal ske i form af en kendelse.

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 indtil den 31. december 1992 modtaget 259 sager – fordelt på 81 nævnssager og 178 sekretariatssager. I de 81 nævnssager er der afsagt kendelse eller indgået nævnnsforlig i 34 sager. 12 sager afventer fortsat nævnsbehandling. De resterende 35 nævnssager er færdigbehandlet af Sekretariatet, klagen er tilbagekaldt eller afvist, eller instituttet har helt eller delvist imødekommet klagerens krav.

4 I

**SAGER BEHANDLET
AF NÆVNET**

Status på de 81 modtagne nævnssager:

	Antal	Pct.
Afsluttet ved kendelse	34	42
<i>Klager medhold</i>	6	18
<i>Instituttet medhold</i>	23	67
<i>Nævnsforlig indgået</i>	2	6
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	3	9
		100
Afsluttet af sekretariatet	35	43
<i>Sekretariatsforlig</i>	5	14
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	13	37
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	14	40
<i>Klagen frafaldet</i>	3	9
		100
Udsat til 1993	1	1
Under behandling ultimo 1992	11	14
Ialt	81	100

De 3 afvisninger fra Nævnets side har været 2 erhvervssager samt en sag, hvor spørgsmålet under sagsforløbet blev afgjort ved en fogedretskendelse. Afvisningerne fra Nævnssekretariatets side har været dels erhvervssager dels sager, hvor der ikke blev indsendt det ønskede materiale. Derudover er en af afvisningerne begrundet i, at der var afsagt en endelig dom om det spørgsmål, som klagen omhandlede.

Fordeling af nævnssager ud fra klagens tema:

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtagelse	Takster	Rets- følgning	Ialt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Registreret i 1992	31	10	5	14	21	81
Afsluttet ved kendelse:	16	5	2	3	8	34
<i>Klager medhold</i>	3	1	2	0	0	6
<i>Instituttet medhold</i>	12	2	0	3	6	23
<i>Nævnsforlig indgået</i>	1	1	0	0	0	2
<i>Klager afvist af Nævnet</i>	0	1	0	0	2	3
Afsluttet af sekretariatet:	12	2	3	8	10	35
<i>Sekretariatsforlig</i>	1	1	1	0	2	5
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	4	1	2	3	3	13
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	7	0	0	3	4	14
<i>Klagen frafaldet</i>	0	0	0	2	1	3
Afventer færdigbehandling	3	3	0	3	3	12

Ekspeditionstid

Ekspeditionstiden afhænger blandt andet af, hvor mange gange parterne udveksler synspunkter. Indhentning af udtalelser fra parterne fortsættes indtil det tidspunkt, hvor Nævnssekretariatet skønner, at der ikke længere kommer noget nyt frem. Herefter meddeler Nævnssekretariatet parterne, at sagen vil blive forelagt for Nævnet.

I 1992 er de 69 færdigbehandlede nævnssager gennemsnitligt blevet afsluttet på 3 måneder.

Oplysninger vedrørende 178 sekretariatssager – afsluttet i 1992:

Resultat	Antal	Pct.
Klageskema afsendt	63	35
Sag færdigbehandlet	101	57
Forlig/ordning etableret	6	3
Henvist videre	8	5
Ialt	178	100

Henvendelserne er fortrinsvis kommet fra private, idet de tegner sig for ca. 85 pct. af de behandlede sager, mens advokaterne tegner sig for ca. 10 pct.

Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen:

De 178 sekretariatssager, der blev behandlet i 1992, fordeler sig således på klage-temaer:

	Antal	Pct.
Nyudlån	36	20
Gældsovertagelse	14	8
Takster	56	32
Indfrielse	20	11
Retsforfølgning	36	20
Låneadministration m.m.	16	9
Ialt	178	100

4 2

SAGER BEHANDLET AF SEKRETARIATET

GENERELLE
EMNER

- 5.1. Hæftelse for realkreditlån
- 5.2. Indfrielse af realkreditlån
 - 5.2.1. Indfrielsesmetoder
 - 5.2.2. Obligationsindfrielse
 - 5.2.3. Kontantindfrielse
 - 5.2.4. Særlige typer lån
 - 5.2.4.1. Rentetilpasningslån
 - 5.2.4.2. Indeks lån
- 5.3. Takster
 - 5.3.1. Generelt om fastsættelse af takster
 - 5.3.2. Indskud/stiftelsesprovision
 - 5.3.3. Bidrag til administration/reservefond
 - 5.3.4. Gebyrer
- 5.4. Gældsovertagelse
 - 5.4.1. Historiske betragtninger
 - 5.4.2. Forløbet i en gældsovertagelsesprocedure
 - 5.4.2.1. Købergodkendelse som handelsvilkår
 - 5.4.2.2. Forhåndsgodkendelse af køber
 - 5.4.2.3. Betinget gældsovertagelse
 - 5.4.2.4. Endelig gældsovertagelse
 - 5.4.3. Grundlæggende krav for bevilling af gældsovertagelse



Der har gennem de sager, der er modtaget og behandlet i Realkreditankenævnet eller Nævnsssekretariatet i 1992, tegnet sig et billede af nogle områder, hvor der umiddelbart synes at herske en vis usikkerhed om såvel den juridiske stilling som praksis. På baggrund af resultatet af behand-

lingen af disse sager har Nævnsssekretariatet fundet anledning til at give følgende generelle informationer om emnerne:

- Hæftelse for realkreditlån.
- Indfrielse af realkreditlån.
- Takster.
- Gældsovertagelse.

5 I

HÆFTELSE FOR REALKREDITLÅN

Låntager hæfter både med den pantsatte ejendom og personligt for sit realkreditlån. Herudover hæfter låntager i visse tilfælde også solidarisk (fælles) med andre låntagere. De låntagere, der hæfter solidarisk er samlet i de serier eller grupper af serier, hvori lånene er ydet.

Realkreditlovgivningen indeholdt før 22. december 1989 bestemmelser om omfanget af låntagernes solidariske (fælles) hæftelse, herunder i hvilket omfang der var knyttet personlig hæftelse til denne. Omfanget af den personlige hæftelse, der blev knyttet til den solidariske hæftelse var bestemt af den sikkerhedsmæssige placering af lånet.

For lån, der blev ydet indenfor de "lave" lånegrænser – i realkreditlovgivningen benævnt "almindelig realkredit" i perioden fra 1970-1980 og efter 1980 som "basislån" eller "andre lån" – skulle låntagerne alene hæfte solidarisk med den pantsatte ejendom for 2/3 af lånets hovedstol, mens de for lån, som kunne ydes ud til de maksimale lånegrænser – særlig realkredit respektive enhedslån – skulle hæfte personligt for et solidarisk ansvar svarende til hele lånets hovedstol. Disse regler om solidarisk og personlig hæftelse gælder fortsat for de lån, der er ydet efter den gamle lov, idet reglerne er opretholdt i overgangsbestemmelserne til den gældende realkreditlov.

Den gældende realkreditlov, som trådte i kraft den 22. december 1989, indeholder både regler om personlig og solidarisk hæftelse. Af loven fremgår det, at låntagerne både hæfter med det pantsatte og personligt overfor serien henholdsvis realkreditinstituttet iøvrigt. Det fremgår endvidere, at det i vilkårene i en serie kan be-

stemmes, at låntagerne herudover hæfter solidarisk for en nærmere fastsat del af lånets hovedstol. For det solidariske ansvar hæftes der ikke personligt – uanset den sikkerhedsmæssige placering af lånet.

Efter ikrafttrædelsen af den gældende realkreditlov har institutterne generelt i deres pantebreve anført omfanget af låntagernes hæftelse, herunder i hvilket omfang, der hæftes personligt.

For nye realkreditlån – bortset fra indekslån – vil der alene skulle hæftes personligt, idet samtlige institutter på nuværende tidspunkt er gået bort fra at yde lån med solidarisk ansvar. Dog yder BRFkredit A/S og Nykredit A/S fortsat indekslån med solidarisk ansvar.

Umiddelbart foran underskriftrubriken i realkreditinstitutternes pantebreve er det anført, at der underskrives som personlig debitor.

Ved gældsovertagelse underskriver den nye ejer og debitor en erklæring, hvoraf det fremgår, at han ved sin underskrift overtager det personlige gældsansvar for lån i ejendommen.

Hvis der er flere ejere af en ejendom, vil det normale være, at samtlige ejere optager fælles lån, som de hæfter fælles og personligt for. Det skattemæssige fradrag vil typisk blive fordelt ud fra ejerandelene. Der er imidlertid intet i vejen for, at den personlige del af hæftelsen for realkreditlånene fordeles anderledes end ejerforholdet, hvis ejerne er enige herom, og realkreditinstituttet godkender dette.

Selv om man kun ejer 50% af en ejendom, kan man godt hæfte 100% personligt for et lån og således opnå fradrag for renteudgifter m.v. for hele lånet. Det er i så fald nødvendigt, at man overfor skattemyndighederne do-

kumenterer, at man hæfter alene for hele lånet, og det er endvidere nødvendigt, at de øvrige ejere tiltræder pantsætningen. Skriver de øvrige ejere alene under som pantsættere, men ikke som debitorer, får det den betydning, at de kun hæfter med den pantsatte ejendom, men ikke personligt. Den personlige hæftelse får i prak-

sis stort set kun betydning, hvis debitor ikke overholder sine forpligtelser.

Bliver der således ved en tvangsauktion ikke tilstrækkelig dækning for realkreditinstitutternes fordringer, kan institutterne gøre det udækkede beløb gældende overfor de personligt hæftende låntagere.

5 2 INDFRIELSE AF REALKREDITLÅN

Realkreditlån ydes i alle tilfælde på grundlag af udstedelse af obligationer. Det gælder både for obligationslån og kontantlån.

Når et obligationslån etableres, udstedes der nominelt det antal obligationer, der modsvarer lånets hovedstol. Obligationerne overføres til låntagers konto i Værdipapircentralen, eller realkreditinstituttet sælger dem for ham, hvis han ønsker det.

For kontantlån udstedes og sælges der et antal obligationer, hvis kursværdi svarer til hovedstolen på lånet. Det vil sige, at jo lavere kursen er, des flere obligationer må der sælges.

Uanset, om der er tale om obligationslån eller kontantlån, er det obligationerne, der er udstedt for lånet, der skal tilbagebetales og forrentes. Og det er obligationsbeløbet, der skal betales ved eventuel ekstraordinær indfrielse.

Ydelsen for såvel obligationslån som kontantlån beregnes som en fast procentsats af lånets hovedstol. Denne procentsats kan alene ændre sig, hvis der sker bidragsforhøjelser.

For obligationslån kan det aflæses direkte på pantebrevet, hvor mange obligationer, der er udstedt og til hvilken rente, og beregningen af terminsydelserne kan ske direkte på grundlag af disse oplysninger.

For kontantlån skal den procentuelle ydelse beregnes til en størrelse, der giver dækning for betalinger på de

obligationer, der sælges for at tilvejebringe kontantlånets hovedstol – det vil sige dels til forrentning af de udstedte obligationer dels til afdrag på disse. Det er således antallet af de solgte obligationer og renten på disse, der er afgørende for størrelsen af den procentsats, som ydelsen, herunder renten, på kontantlånet skal beregnes med.

Den del af ydelserne på realkreditlåne, der er afdrag på obligationerne, kanaliseres videre af realkreditinstituttet gennem udtrækning af obligationerne, mens renten betales direkte videre til obligationsejerne.

På den måde, systemet er konstrueret, sikres, at der er balance mellem på den ene side værdien af pantebrevene og på den anden side obligationerne.

For at bevare denne balance skal der ved indfrielse altid tages det antal obligationer ud af cirkulation, der svarer til det indfrielede låns obligationsrestgæld.

Hvis obligationerne er konvertible, kan de opsiges til udtrækning og indløsning til kurs 100. Er obligationerne derimod inkonvertible betyder det på den anden side, at obligationerne er uopsigelige fra realkreditinstituttets side, og at inddragelse af obligationerne – udover udtrækninger som følge af ordinære afdrag på lånene – alene kan ske ved opkøb til den markedspris, der kan opnås.

5 2 1 INDFRIESES- METODER

Som ovenfor nævnt skal der ved indfrielse af realkreditlån tages et til

obligationsrestgælden svarende antal obligationer ud af cirkulation.

5 2 2

OBLIGATIONS- INDFRIELSE

Uanset om obligationerne er konvertible eller inkonvertible kan indfrielse af lånene generelt altid ske ved indlevering af det fornødne antal obligationer af samme årgang og rentefod, som de obligationer, der blev udstedt ved låneoptagelsen.

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

I visse tilfælde tilbyder realkreditinstitutterne at opkøbe obligationerne til

indfrielsen. Det sker i alle tilfælde, hvis der er tale om konvertible obligationer, og obligationsrestgælden er under 300.000 kr., medmindre instituttet skønner, at der konkret er problemer med at tilvejebringe de pågældende obligationer. Tilbudet om opkøb af obligationerne er formuleret som et kontantindfrielsestilbud på grundlag af officielle dagskurser med et kurstillæg, der skal dække realkreditinstitutts serviceydelse.

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

5 2 3

KONTANT- INDFRIELSE

Den ovenfor omtalte kontantindfrielse er en variation af obligationsindfrielse, hvor det blot er realkreditinstituttet, der varetager opkøbet af obligationerne.

For lån, der er baseret på konvertible obligationer, kan der herudover ske kontantindfrielse gennem opsigelse af lånet og de tilhørende obligationer.

Opsigelsen skal ske til en kreditortermin med et varsel, der varierer fra 2-5 måneder – afhængig af antallet af årlige kreditorterminer.

Opsigelsen indebærer, at obligationerne indløses til kurs 100 – det vil sige med et kontant beløb, der svarer til lånets restgæld – for kontantlån obligationsrestgælden.

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

Lån, der kan opsiges til pari med varsel, kan alternativt indfries kontant til pari straks uden varsel, hvis der samtidig af låntager betales dels obligationsrente for perioden indtil indfrielsesdagen, dels en reduceret rente (differencerente) fra indfrielsesdagen, og indtil indfrielsen kunne være gennemført ved opsigelse med varsel.

Differencerenten skal udligne forskellen mellem obligationsrenten og realkreditinstitutts (lavere) placeringsrente.

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

5 2 4

SÆRLIGE TYPER LÅN

De ovenfor anførte indfrielsesvilkår og -metoder gælder generelt for obligationslån og kontantlån, som er ydet på grundlag af henholdsvis konvertible og inkonvertible obligationer.

For visse særlige låntyper er indfrielsesvilkårene anderledes, se herom nedenfor.

5 2 4 1

RENTE- TILPASNINGSLÅN

Rentetilpasningslån er kontantlån, der er ydet på grundlag af inkonvertible obligationer med en løbetid fra 1-5 år. Hvert 5. år – på refinansieringstids-

punktet – sælges en ny kombination af 1-5 årlige obligationer.

Da obligationerne er inkonvertible, kan hel eller delvis indfrielse kun ske

ved indlevering af obligationer. Det gælder dog ikke i forbindelse med en refinansiering – det vil sige hvert 5. år – idet det på det tidspunkt endvidere er muligt at opsig og indfri lånet kontant ved at indbetale obligationsrestgælden (der på dette tidspunkt er lig

med lånets restgæld) til pari. Opsigelsen af lånet skal ske med et varsel på 1-3 måneder.

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

5 2 4 2 INDEKSLÅN

Indekslån er et kontantlån, hvor både kontantrestgæld, obligationsrestgæld og ydelse bliver reguleret i takt med udviklingen i nettoprisindekset. Reguleringen sker to gange årligt. Obligationerne er inkonvertible, og lånet kan derfor kun indfries ved indlevering af sådanne. De obligationer,

der skal anvendes, skal være af samme type og årgang, som de, der ligger til grund for lånet, hvilket indebærer, at der ved beregning af kontantbeløb ikke alene skal tages hensyn til den kurs, hvortil de kan erhverves, men også den indeksofskrivning, der er sket.

5 3 TAKSTER

Ganske mange af klagerne til Ankenævnet har forventeligt handlet om takster. Sidst på året gav bidragsforhøjelser i et af realkreditinstitutterne anledning til en række henvendelser, men også tidligere foretagne bidragsforhøjelser har været genstand for klager til Ankenævnet.

På den baggrund er det fundet hensigtsmæssigt at give en række oplysninger om fastsættelse af takster samt hjemlen dertil til belysning af sådanne spørgsmål.

5 3 1 GENERELT OM FASTSÆTTELSE AF TAKSTER

Realkreditinstitutternes indtægter består dels af indskud/-stiftelsesprovision, administrations- og reservefondsbidrag samt gebyrer, dels af afkast af reserveverne. Realkreditinstitutterne har ikke som pengeinstitutterne indtægter som følge af forskel mellem indlånsrenten og udlånsrenten. Ved oprettelse af realkreditlån udstedes der obligationer, der – såvel beløbmæssigt som rentemæssigt – svarer til lånet. Derfor går den rente, som indbetales til et realkreditinstitut ubeskåret videre til obligationskøberne. Dette gælder også den høje rente, der betales på kontantlån. Se herom ovenfor i afsnit 5.2. om indfrielse af realkreditlån.

Bortset fra takster vedrørende offentligt støttet byggeri gælder der ikke særlige regler for fastsættelse af takster vedrørende realkreditlån og serviceydelser, der leveres af realkreditinstitutterne.

Der gælder dog den generelle begrænsning, at der skal være en konkret hjemmel i aftalegrundlaget til opkrævning af gebyrer m.m. for ydelser, der ikke har karakter af serviceydelser. For serviceydelsers vedkomme kan det følge af sagens natur, at de er gebyrlagt.

For alle takster gælder det som minimum, at de ikke må være åbenbart urimelige.

Med hensyn til hjemmel til fastsættelse af takster har institutterne generelt i deres vedtægter bestemmelser, hvoraf det fremgår, at bestyrelsen kan fastlægge takstområder og fastsætte takststørrelser.

Gennem sin underskrift på pantebrevet underkaster låntager sig vedtægterne og bliver derved forpligtet til at acceptere og følge de beslutninger, som bestyrelsen træffer i overensstemmelse hermed.

5 3 2

INDSKUD/ STIFTELSESPROVISION

Realkreditinstitutterne skal stedse have en egenkapital, der svarer til gennemsnitligt 8% af deres udlån. Egenkapitalen skal sikre obligations-ejerne i tilfælde af, at der kommer tab på udlånet. For at opfylde egenkapitalkravet må der for hvert lån opkræves beløb til dækning af en andel heraf. Egenkapitalkravet for det enkelte lån afhænger af hvilken ejendomskategori, det er ydet i.

Ved udbetaling af lån kræver realkreditinstitutterne indbetaling af indskud

til reservefonden eller stiftelsesprovision, som det nu hedder de fleste steder.

Indskuddet/stiftelsesprovisionen går dels til dækning af det egenkapitalkrav (reservekrav), der gælder for lånet, dels til dækning af administrationsomkostninger, herunder omkostninger i forbindelse med lånets etablering.

Indskuddet/stiftelsesprovisionen udgør i de fleste institutter p.t. gennemsnitlig 1% af lånets hovedstol, dog minimum 1.500 kr.

5 3 3

BIDRAG TIL ADMINISTRATION/ RESERVEFOND

Bidrag til administration/reservefond skal – som det fremgår af navnet – dække udgifter til administration og opbygning af reservefonde (dækning af egenkapitalkrav).

Der har – ikke mindst på grund af de seneste års forhøjelser af administrations- og reservefondsbidraget – været rejst kritik af størrelsen af og rimeligheden i forhøjelserne.

Størrelsen af bidraget skal ses i lyset af, at der ikke ved lånets stiftelse sker en indbetaling, der svarer til egenkapitalkravet for lånet, og at institutterne ikke har indtægter gennem rentebetalinger på lånene, men at indskud/stiftelsesprovision, administrations- og reservefondsbidrag samt gebyrer er institutternes eneste indtægtskilder, når der bortses fra afkast af reserverne. Følgende eksempel er lavet for at anskueliggøre størrelsen og formålet med bidraget:

I forbindelse med ejerskifte af en ejerbolig optages nyt ejerskiftelån stort

500.000 kr. Ved låneoptagelsen opkræves dels gebyr på 1.000 kr. dels stiftelsesprovision på 5.000 kr.

Stiftelsen af lånet koster instituttet ca. 3.000 kr., der skal dække omkostninger til vurdering, lånesagsbehandling samt en andel af de faste omkostninger. Der er således ca. 2.000 kr. tilbage af stiftelsesprovisionen til dækning af egenkapitalkravet.

Lånet medfører et egenkapitalkrav på 20.000 kr., hvoraf der altså mangler at blive indbetalt 18.000 kr.

De manglende 18.000 kr. må indbetales gennem de løbende bidragsbetalinger, der imidlertid også skal dække administrationen af lånet, herunder dække eventuelle tab.

I det aktuelle eksempel ville bidraget udgøre ca. 2.500 kr. årligt. Selv uden at tage hensyn til administrationsomkostninger og eventuelle tab vil det tage ca. 7,5 år bare at få indbetalt egenkapitalkravet.

5 3 4

GEBYRER

Realkreditinstitutterne opkræver på en række områder gebyrer af varierende størrelse. Realkreditinstitutterne har oplyst, at gebyrer generelt beregnes ud fra den gennemsnitlige omkostning, der er forbundet med det pågældende område.

Formålet med gebyrlægningen er dels

at opnå en adfærdsregulering, idet det må forventes, at der rekvireres færre serviceydelser, når de er gebyrlagt, dels at placere udgiften på den kunde, der får ydelsen. Alternativet ville være at forhøje de generelle takster såsom f.eks. administrations- og reservefondsbidrag.

5 4

GÆLDSOVERTAGELSE

Gældsøvertagelsesområdet har givet – og vil for fremtiden kunne give – anledning til spørgsmål, idet der kan være tale om ganske komplicerede problemstillinger. Mange spørgsmål er dog i et vist omfang forårsaget af et

manglende eller utilstrækkeligt kendskab til området og de procedurer, der anvendes. På den baggrund er i der i det følgende foretaget en kort gennemgang heraf.

5 4 1

HISTORISKE
 BETRAGTNINGER

Ifølge pantebrevsformular B eller den tidligere pantebrevsformular X forfalder realkreditlån til indfrielse, hvis væsentlige dele af pantet skifter ejer. Det har dog altid været almindelig praksis at ansøge realkreditinstitutterne om at blive godkendt som ny debitor.

Indtil for 3-4 år siden blev gældsøvertagelse bevilget i næsten alle tilfælde, hvor der blev ansøgt herom. Der var typisk ikke knyttet en særlig bevilling til ekspedition af gældsøvertagelsesansøgninger. Det blev normalt blot noteret, at ejendommen havde skiftet ejer, og den nye ejer blev med få undtagelser pr. automatik indsat som ny debitor.

Når gældsøvertagelse kunne foretages så automatisk, hænger det sammen med den konjunkturmæssige udvikling – og ikke mindst inflationsudviklingen. Det var i meget få tilfælde aktuelt, at de indestående lån lå ud over de maksimale lånegrænser, og kunne den nye ejer ikke betale, var et eventuelt videresalg muligt uden de store omkostninger eller risici.

Blandt andet som et resultat af den økonomiske politik er inflationen de senere år reduceret betydeligt. Det er blevet vanskeligt at omsætte fast ejendom, og indførelsen af skattereformen og "kartoffelkuren" i 1985/86 har forstærket denne tendens. I nogle tilfælde har der været tale om stagnerende eller faldende priser. Samtidig indebærer det vanskelige marked, at tvangsrealisationspriserne er kraftigt reduceret. Dette sammenholdt med

lange liggetider, fordi det er vanskeligt at få afhændet ejendommene igen, medfører, at det er blevet afgørende for långivere at sikre sig, at debitorerne kan eller forventes at kunne overholde deres forpligtelser.

På den baggrund er realkreditinstitutterne de seneste år – foruden at vurdere pantet – begyndt at foretage en vurdering af debitorerne. I gældsøvertagelsessituationen, hvor lånet allerede er ydet, er vurderingen af pantet ikke særligt afgørende, mens vurderingen af debitor spiller en større rolle. Omfanget af vurderingen af debitor afhænger af en række faktorer, hvoraf særligt kan nævnes handelsvilkårene, arten af den belånte ejendom og den sikkerhedsmæssige placering af de realkreditlån, der søges gældsøvertaget. I langt de fleste tilfælde er det dog alene nødvendigt at foretage en summarisk vurdering af debitor.

Udgangspunktet for vurderingen af debitor er dennes evne og vilje til fremtidigt at overholde sine forpligtelser overfor instituttet, og er der konkret tvivl herom, vil realkreditinstituttet i de fleste tilfælde benytte sig af sin ret til at nægte gældsøvertagelse og opsige lånet, hvis ejerskiftet har fundet sted.

Den ændring i gældsøvertagelsespraksis, som konjunkturændringerne har medført, har skabt en række problemer i forbindelse med ejendomsoverdragelser. Det er derfor nødvendigt at kommunikere denne nye praksis, og at rådgiverne indretter sig herefter.

5 4 2

FORLØBET I EN
 GÆLDSOVERTAGELSES-
 PROCEDURE

I det følgende er beskrevet, hvordan en gældsøvertagelsesprocedure typisk forløber på nuværende tidspunkt.

5 4 2 1

KØBERGODKENDELSE SOM HANDELSVILKÅR

For at sikre sig, at køber kan godkendes af realkreditinstituttet, og at en afvisning af køber ikke medfører en misligholdelsessituation, er det hensigts-

mæssigt at lade købergodkendelsen være en betingelse i aftaledokumentet, f.eks. slutsedlen, hvilket også sker i mange tilfælde.

5 4 2 2

FORHÅNDSGODKENDELSE AF KØBER

Med henblik på at få afdækket forholdet bør der så tidligt som muligt søges om godkendelse af køber. Dette kan ske ved at benytte sig af realkreditinstitutternes tilbud om forhåndsgodkendelse af køber. Forhåndsgodkendelsen er normalt gældende i 1-3 måneder.

Fremgangsmåden er, at typisk sælger eller dennes repræsentant retter henvendelse til det realkreditinstitut, der har lån i ejendommen, med anmodning om forhåndsgodkendelse af køber. Ansøgeren kan i forbindelse med anmodningen samtidig give oplysning om handelsvilkårene – enten i form af kopi af salgsopstilling eller eventuelt kopi af underskrevet slutseddel.

Instituttet foretager herefter en undersøgelse af køber, herunder hvorvidt køber er registeret i RKI Kreditinformation eller lignende registre. Omfanget af undersøgelserne afhænger, som ovenfor nævnt, blandt andet af handelsvilkår, ejendomsart m.v. Instituttet kan i forbindelse med undersøgelsen anmode køber om at indsende økonomiske oplysninger, herunder

budget, og er der tale om erhvervsdrivende eller erhvervs- og udlejnings-ejendomme, tillige regnskab.

Hvis handelsvilkårene er oplyst, foretager instituttet en vurdering af disse, idet en yderligere undersøgelse af købers økonomiske forhold kan komme på tale, såfremt handelsvilkårene skønnes at være særligt byrdefulde.

Instituttet meddeler herefter sælger eller dennes repræsentant forhåndstilsgagn om godkendelse af køber som ny debitor, såfremt denne ansøger herom og opfylder nærmere angivne betingelser indenfor en nærmere fastsat frist.

Forhåndsgodkendelsen er således alene en tilkendegivelse fra realkreditinstituttet om, at betingelsen om godkendelse af køber på forhånd anses for opfyldt, hvis anmodning om gælds-overtagelse fremsendes til instituttet indenfor fristen.

Efterfølgende skal der derfor indsendes en egentlig gældsovertagelses-anmodning, og der kan på det tidspunkt stilles krav – bortset fra godkendelse af køber – som betingelse for endelig godkendelse af gældsovertagelsen.

5 4 2 3

BETINGET GÆLDISOVERTAGELSE

Mere hensigtsmæssigt er det allerede på tidspunktet for slutsedlens underskrift at lade køber underskrive en gældsovertagelses-anmodning. Det burde ikke give køber anledning til betænkeligheder, idet han kun bliver bundet af gældsovertagelsen, hvis han får adkomst til ejendommen.

Samtlige institutter har særlige blanketter, som skal anvendes ved anmodning om gældsovertagelse.

Hvis der ikke har været givet en forhåndsgodkendelse af køber, vil instituttet på grundlag af anmodningen foretage en vurdering af såvel køber som handelsvilkår.

Hvis køber eller dennes repræsentant indsender gældsovertagelses-anmodningen til realkreditinstituttet allerede på tidspunktet for underskrivelse af slutseddel, må man forvente, at ikke alle krav, som instituttet vil stille, kan være opfyldt.

Instituttet vil i så tilfælde typisk give en betinget gældsovertagelse med en række nærmere beskrevne krav som betingelse for en endelig gældsovertagelse.

Kravene for endelig godkendelse skal typisk være opfyldt inden en nærmere angiven frist, hvorefter gældsovertagelsen så er endelig.

5 4 2 4

ENDELIG GÆLDISOVERTAGELSE

Hvis alle betingelser er opfyldt på tidspunktet for instituttets behandling af anmodning om gældsovertagelse, bevilges denne umiddelbart, og det meddeles ansøgeren, at køber godkendes som ny debitor, og at sælger frigøres fra sit gældsansvar.

Tilsvarende gælder, hvis kravene, der er stillet ved en betinget gældsovertagelse, opfyldes.

I det følgende er beskrevet de typiske krav for godkendelse af endelig gældsovertagelse.

5 4 3

GRUNDLÆGGENDE KRAV FOR BEVILLING AF GÆLDISOVERTAGELSE

Realkreditinstitutterne stiller 3 hovedkrav for accept af gældsovertagelse:

- at køber på grundlag af en (summarisk) undersøgelse, herunder eventuelt af budget og regnskaber, kan godkendes,
- at forfaldne eller ikke-betalte terminsydelser samt eventuelle omkostninger ved inddrivelse er betalt, og
- at der er forevist endeligt tinglyst, endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.

I den enkelte sag kan der være stillet krav herudover. Det gælder f. eks. i de tilfælde, hvor der er uopfyldte forbehold knyttet til udbetaling af eller garantifrigivelse for et eller flere af de lån, der søges gældsovertaget.

Samtlige betingelser skal være opfyldt, før der kan bevilges endelig gældsovertagelse.

Indsendes en gældsovertagelsesansøgning på et tidspunkt, hvor ikke alle forbehold er opfyldt – eller kan opfyldes – vil instituttet som ovenfor nævnt typisk give en betinget gældsovertagelse, hvoraf det fremgår hvilke betingelser, der skal opfyldes indenfor en given frist – normalt 3-4 måneder. Når gældsovertagelsen er endelig, vil terminsydelser blive opkrævet hos den nye ejer. Praksis vedrørende opkrævning af terminsydelser i perioden før en gældsovertagelse bliver endelig, er forskellig fra institut til institut. Opkrævningen foretages af nogle institutter hos køber og af andre hos sælger – uanset om overtagelsesdagen er passeret.

RESUMEER
AF KENDELSER



I det følgende er gengivet en række af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet.

Resumeerne er opført i resumenummerrækkefølge, idet der for så vidt angår emnesøgning henvises til emneregisteret over afsagte kendelser, som er optrykt bagest i beretningen under afsnit 8.1.

Ud for 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.

B920I003

Tilbagekaldelse af lånetilbud – opfyldelse af forbehold

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. marts 1992

Klagerne ejer en udlejningsejendom med 6 beboelseslejligheder, hvoraf de bebor den ene, mens de øvrige er lejet ud.

På baggrund af et tilbud om at indfri nogle af de indestående private pantebreve rettede klagerne henvendelse til et realkreditinstitut med ansøgning om lån.

Efter mundtligt at have afgivet forskellige økonomiske oplysninger, herunder om lejeindtægter og driftsudgifter, til realkreditinstitutet modtog klagerne et lånetilbud, hvori der bl. a. var taget forbehold om, at det seneste budget skulle indsendes, og at det ikke måtte give anledning til bemærkninger.

Klagerne indsendte et budget, der var udarbejdet af grundejerforeningen i overensstemmelse med reglerne i boligreguleringsloven om omkostningsbestemt husleje.

Efter gennemgang af budgettet fandt realkreditinstitutet ikke, at det tilbudte lån kunne ydes i overensstemmelse med realkreditlovens bestemmelser om værdiansættelse og belå-

ning af udlejningsejendomme og meddelte derfor klagerne, at forbeholdet ikke kunne anses for opfyldt, og at lånetilbudet som følge heraf var annulleret.

Klagerne rejste herefter sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet blev tilpligtet at yde lån i overensstemmelse med det afgivne lånetilbud, idet det var klagernes opfattelse, at et lånetilbud med forbehold om budget rejser forventninger om, at lånetilbudet står ved magt, medmindre der i budgettet er konkrete forhold, der er væsentlig anderledes, end man måtte forvente.

Nævnet frifandt enstemmigt realkreditinstitutet, idet Nævnet fandt, at det efter forbeholdets placering i lånetilbudet – umiddelbart efter overskriften "Betingelser for tilbud om lån" – burde have stået klagerne klart, at tilbudet, uanset den noget vage formulering: "Seneste budget må (ikke) give anledning til bemærkninger", var betinget af, at instituttet kunne godkende det indsendte budget.

B920I004

Afslag på ansøgning om lån med pant i ideelle anparter i en ejendom med enfamiliestatus

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. marts 1992

Klageren ejer en ideel anpart i en ejendom, der har status som enfamiliehus, men som er indrettet med 3 beboelseslejligheder. Klageren har tinglyst brugsret til en af lejlighederne i ejendommen.

Ved opdelingen af brugsretten blev den fælles gæld på ejendommen fordelt på de respektive ejeranparter, og realkreditinstitutet ydede efterfølgende lån i en af anpartslejlighederne i forbindelse med ejerskifte.

Klageren og en af de øvrige ejere ønskede i 1991 at afhænde deres ejeranparter samlet med brugsret til beg-

ge de nævnte lejligheder, således at ejendommen efter salget alene ville bestå af 2 ideelle anparter. Beliggenhedskommunen gav tilsagn om, at ejendommen kunne godkendes som to-familiehus under forudsætning af, at bygningsreglementets krav til lyd- og brandsikring opfyldtes.

Ændringen af ejendommens status krævede enighed blandt ejerne, og da den tredie ejer ikke ville medvirke til godkendelsen af ejendommen som to-familiehus, kunne ændringen ikke gennemføres.

For at afgive bindende lånetilbud i de

to anparter krævede realkreditinstituttet, at ejendommen var godkendt som to-familiehus, og de bygningsmæssige forhold skulle derfor lovliggøres.

Klageren mente, at realkreditinstituttet var uberettiget til at forlange lovliggørelse af ejendommens status som betingelse for at yde ejerskiftelån. I den forbindelse fremhævede klageren, at realkreditinstituttet ved sin opdeling af lån på og belåning af den enkelte anpartslejlighed havde medvirket til konstruktionen med ideelle anparter, og at instituttet ved at nægte belåning fratog klageren mulighed for at sælge sin ejeranpart og således stavnsbandt ham til denne. Sagen blev derfor indbragt for Realkreditankenævnet.

Realkreditinstituttet anførte, at instituttet ikke ønskede at påtage sig den risiko, der var forbundet med, at et eventuelt påbud fra kommunen om

ejendommens lovliggørelse ville kunne kræves opfyldt af instituttet i forbindelse med eventuel overtagelse af den ene af de to lejligheder på tvangsauktion.

Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet ved opdelingen af lånene og den særskilte belåning af de enkelte anparter havde forpligtet sig til at yde ejerskiftebelåning.

Nævnet fandt endvidere, at realkreditinstituttet måtte være berettiget til at betinge en eventuel ejerskiftebelåning af, at de bygningsmæssige krav for godkendelse af to-familiestatus var opfyldt, således at instituttet ikke ved en mulig overtagelse på tvangsauktion blev udsat for de problemer og omkostninger, der kunne være forbundet med en sådan lovliggørelse.

Af ovennævnte årsager frifandt Nævnet enstemmigt realkreditinstituttet.

B9201006

Tvangsauktion med efterfølgende dobbeltsalg

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. april 1992

Klagerne driver et mindre VVS-firma. På grund af økonomiske problemer og en konkurs i deres firma gik den ejendom, hvori de boede, og hvorfra de drev deres virksomhed, på tvangsauktion.

Det indklagede realkreditinstitut bød 600.000 kr. på tvangsauktionen, men klagerne begærede 2. auktion.

Ved 2. auktion bød klagerne 700.000 kr. Instituttet overtog imidlertid ejendommen for 600.000 kr., idet klagerne ikke kunne stille bankgaranti.

Realkreditinstituttet forhandlede angiveligt til to sider om salg af ejendommen, dels med et køberemne (køber 1), som instituttet havde været i forbindelse med før auktionen, dels med et køberemne (køber 2), som klagerne havde fundet. Køber 2 havde tilbudt klagerne, at de kunne leje ejendommen.

Instituttet solgte ejendommen til køber 1, og eftersom ejendommen ikke

kunne sælges til køber 2, udbetalte instituttet ham en erstatning på 50.000 kr., mod at han opgav køberetten til ejendommen.

Klagerne påstod instituttet tilpligtet at anerkende, at instituttet var forpligtet til at tilskøde ejendommen til køber 2, og at instituttet ved at tilskøde ejendommen til køber 1 havde pådraget sig et erstatningsansvar overfor klagerne, idet de blev afskåret fra at leje ejendommen.

Nævnet frifandt enstemmigt realkreditinstituttet, idet Nævnet ikke fandt, at instituttet i forbindelse med salgsbestræbelserne efter tvangsauktionen i forhold til klagerne juridisk havde forpligtet sig til at tilskøde ejendommen til køber 2. Nævnet fandt derfor ikke, at instituttet overfor klagerne havde pådraget sig et erstatningsansvar ved at tilskøde ejendommen til køber 1.

B9201009

Overbelåning af landbrugsejendom

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. marts 1992

Klageren overtog ved ægtepagt en landbrugsejendom og i forbindelse med overtagelsen blev ejendommen vurderet.

Seks år senere belåntes ejendommen af realkreditinstituttet via klagerens pengeinstitut. Belåningen blev foretaget på grundlag af en værdiansættelse, der var en del højere end vurderingen ved den tidligere overtagelse, og der blev ydet henholdsvis jordbrugs-lån og obligationslån indenfor 70 pct. af realkreditinstituttets værdiansættelse.

På grund af betalingsvanskeligheder rettede klageren tre år senere henvendelse til realkreditinstituttet. Henvendelsen mandede ud i et tilbud fra realkreditinstituttet om omlægning af obligationslånet, hvorved der kunne opnås en ydelsesbesparelse.

I forbindelse med afdækningen af mulighederne for låneomlægning blev ejendommen vurderet påny, hvilket resulterede i en væsentlig lavere værdi, end den oprindelige realkreditbelåning var foretaget ud fra.

Efter klagerens opfattelse viste den nye vurdering, at ejendommen var overbelånt, hvorfor klageren anmodede realkreditinstituttet om omlægning af lånene, således at ejendommen ikke længere var overbelånt. Dette blev afvist af instituttet.

Efterfølgende anmodede klageren om henstand med en terminsydelse, hvil-

ket ligeledes blev afslået af realkreditinstituttet under henvisning til, at betalingsvanskelighederne var midlertidige, hvorfor disse mere hensigtsmæssigt kunne løses af klagerens pengeinstitut. Instituttet fastholdt i øvrigt sit tilbud om omlægning af den eksisterende belåning.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet og gav i den forbindelse udtryk for, at hun i sit pengeinstitut oprindeligt havde modsat sig optagelse af de omhandlede realkreditlån, hvilket pengeinstituttet dog havde gennemtruffet. Klageren mente, at realkreditbelåningen og dens størrelse var resultat af en underhåndsaftale mellem pengeinstituttet og realkreditinstituttet.

Nævnet fandt ikke, at der var forhold, som tydede på, at realkreditinstituttet havde haft kendskab til klagerens betænkeligheder ved låneoptagelsen.

Nævnet fandt endvidere, at klageren ved sin underskrift på pantebrevene havde forpligtet sig og således skulle tilbagebetale sine lån, uanset om ejendommen måtte være overbelånt.

Nævnet fandt ikke i det for Nævnet oplyste grundlag for at fritage klageren for denne forpligtelse.

Nævnet fandt heller ikke grundlag for at pålægge realkreditinstituttet at give henstand med den omhandlede terminsydelse.

B9201011

Krav om rentebetaling på et realkreditlån for perioden fra overtagelsesdagen til lånets udbetaling

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. marts 1992

Klagerne købte ejendommen af et realkreditinstitut. I slutsedlen anførtes blandt andet, at der skulle optages nyt lån til erstatning af 2. prioriteten. Endvidere var det i slutsedlen anført, at det nye lån skulle forrentes af køberne fra overtagelsesdagen med samme rente, som ville være gældende, når lånene var endeligt berigtiget. Der gik næsten et år, før det nye lån kom til udbetaling.

Efter lånets udbetaling opkrævede realkreditinstituttet særskilt rente for perioden fra overtagelsesdagen frem til udbetalingsdagen.

Klagerne protesterede over opkrævningen, idet de i perioden frem til lå-

nets udbetaling flere gange havde rykket realkreditinstituttet for at få lånet på plads.

I den forbindelse mente klagerne, at de var stillet i udsigt, at rente for perioden frem til lånets udbetaling ikke ville blive opkrævet. Klagerne havde derfor brugt det beløb, som de havde sat til side til betaling af rente, til istandsættelse af ejendommen og ville lide tab, hvis de skulle skaffe beløbet til veje.

Fire af Ankenævnets medlemmer fandt, at instituttets sagsbehandling havde været så langsommelig og utilfredsstillende med en række fejlektioner og ukorrekte oplysninger,

at instituttet fandtes ansvarlig for det tab, som klagerne i den anledning kunne antages at have lidt. Tabet ansattes skønsmæssigt til 8.000 kr., idet der kunne tillægges klagerne en vis egen skyld.

Et af Ankenævnets medlemmer stemte for at fritage klagerne for betaling af det fulde rentebeløb på 15.770 kr.

B9202013

Ændring af lånevilkår samt gældsovertagelsesgebyr og indfrielseskurs

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. maj 1992

Klageren erhvervede den 1. oktober 1991 to ejerlejligheder. Lejlighederne var på det tidspunkt udlejede, men skulle senere anvendes til privat beboelse.

Lejlighederne var ved overdragelsen belånt med tre lån til det indklagede realkreditinstitut.

Et af lånene var optaget i 1919 som et afdragsfrit lån på oprindeligt 31.000 kr. Lånet var i sin tid ydet med 15.500 kr. i rede penge og 15.500 kr. i 3,5% obligationer.

Lånet havde oprindelig haft pant i samtlige ejerlejligheder i ejendommen. I takt med salget af ejerlejligheder blev disse løbende frigjort af pantet.

I 1983 blev der frigjort tre ejerlejligheder, så lånet alene var ydet med pant i de omhandlede to ejerlejligheder. Som betingelse for frigørelse af de tre ejerlejligheder blev der samtidig stillet krav om ændring af vilkårene for lånet, således at der ved siden af den ordinære ydelse halvårligt skulle afdrages 500 kr. i obligationer på den del af lånet, der var ydet i obligationer. Når obligationsdelen var afdraget, skulle der herefter ved siden af den ordinære ydelse betales 500 kr. konstant halvårligt på den del af lånet, der var ydet i rede penge. I forbindelse med betaling af obligationsafdragene opkrævede instituttet løbende et ekspeditionsgebyr på 25 kr.

Vilkårsændringen blev tiltrådt af den daværende debitor ved underskrift på et tillæg til det oprindelige pantebrev, som blev tinglyst.

I forbindelse med erhvervelsen af de to ejerlejligheder søgte klageren om gældsovertagelse af de tre indestående lån, hvilket instituttet var indstillet på at bevilge mod betaling af gældsovertagelsesgebyr.

Klageren ønskede imidlertid ikke at

overtage lånet på 31.000 kr., medmindre det kunne ske på de vilkår, der var gældende før 1983, ligesom han i det hele taget ikke ønskede gældsovertagelse, hvis instituttet fastholdt kravet om gebyr.

Som følge heraf krævede instituttet lånene indfriet. For så vidt angår lånet på 31.000 kr., blev den del af lånets restgæld, der var ydet i rede penge, krævet indfriet til kurs 100.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet skulle anerkende, enten at lånet på 31.000 kr. kunne indfries til maksimalt kurs 40, eller at lånet kunne forblive indestående i ejendommen på de vilkår, der var gældende før 1983, idet klageren fandt, at instituttet havde været uberettiget til i 1983 at foretage ændringen af lånets vilkår. Endvidere påstod klageren instituttet tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke var berettiget til at opkræve gebyrene på henholdsvis 25 kr. for ekspedition af obligationsafdrag og 1.000 kr. for gældsovertagelse. Subsidiært påstod klageren gældsovertagelsesgebyret nedsat til 500 kr.

Instituttet påstod frifindelse for samtlige klagpunkter.

Nævnet fandt, at indfrielsesvilkårene fremgik tydeligt af aftalegrundlaget, hvorfor klageren måtte acceptere disse, idet han ikke kunne få en bedre retsstilling end den tidligere ejer. Klageren havde således ikke krav på at få lånet indfriet til under kurs 100. Nævnet fandt endvidere, at instituttet havde været berettiget til at kræve ændring af lånevilkårene som betingelse for frigørelse af de tre lejligheder i 1983, idet et realkreditinstitut ikke er forpligtet til at frigøre nogen del af et pant, medmindre der er indgået aftale herom. Nævnet fandt endvidere ikke, at ændringen af lånevilkårene, som

blev tiltrådt af den daværende ejer, kunne anses for urimelig.

For så vidt angik ekspeditionsgebyret på 25 kr., fandt Nævnet, at instituttets ret til at opkræve dette hverken fremgik af pantebrevet eller statutterne. Nævnet fandt derfor, at opkrævningen af ekspeditionsgebyret var uhjemlet, hvorfor klageren fik medhold i dette punkt.

Derimod fandt Nævnet, at det af statutterne fremgik, at klageren ikke

havde ubetinget krav på gældsøvertagelse i alle de tilfælde, hvor ejendommen ydede statutmæssig sikkerhed, men at instituttet som betingelse for at tillade gældsøvertagelse var berettiget til at beregne sig et ekspeditionsgebyr, således som det havde været almindeligt på realkreditområdet siden 1990. Da Nævnet fandt, at gebyret for den omhandlede ejendoms-kategori ikke var urimeligt, frifandt Nævnet instituttet på dette punkt.

B9202014

Diverse gebyrer, reservefondsbidrag og udbetaling af reservefondsandele

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. maj 1992

Klageren overtog den pågældende ejendom den 1. juni 1991 og indfrie-ede i den forbindelse de i ejendommen indestående lån til det indklagede realkreditinstitut. Ved indfrielsen blev der betalt ydelse, herunder reservefondsbidrag, for den foregående termin og gebyrer dels for indfrielsesopgørelser dels for selve indfrielsen. Der blev ikke udbetalt reservefondsandele i forbindelse med indfrielsen. Endvidere blev der efterfølgende betalt morarente.

Klageren påstod realkreditinstituttet tilpligtet at anerkende, at opkrævning af de nævnte gebyrer, morarente og reservefondsbidrag af den aktuelle størrelse var uretmæssig, samt at anerkende, at instituttet var forpligtet til at tilbagebetale reservefondsandele. Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Ankenævnet fastslog, at realkreditloven ikke indeholder regler om fastsættelse af gebyrer, reservefondsbidrag m.v. Regler herom er generelt fastsat i realkreditinstitutternes vedtægter, lånevilkår og pantebreve.

Efter realkreditloven skal Boligministeren godkende nye realkreditinstitutter, og efter den før december 1989 gældende realkreditlov skulle Boligministeren godkende realkreditinstitutternes vedtægter.

Ifølge de anvendte pantebrevsformularer for lånene underkaster låntager sig de til enhver tid gældende vedtægter. Da der er hjemmel i instituttets vedtægter til opkrævning af gebyrer m.v. og til generel forhøjelse af reservefondsbidraget, og da de opkrævede gebyrer og forhøjelsen af reservefondsbidraget ikke kunne anses for urimelige, tog Nævnet instituttets påstand om frifindelse til følge vedrørende disse klagepunkter.

For så vidt angår morarente og eventuelt påkravsgebyr, fremgik det af instituttets udtalelse samt registreringerne på magnetbånd modtaget fra GiroBank, at indbetalingen af terminsydelsen først var modtaget den 2. januar 1992. Da klageren ikke havde fremlagt dokumentation for rettidig indbetaling den 31. december 1991, lagde Nævnet til grund, at terminsydelsen ikke var rettidigt indbetalt, hvorfor opkrævning af morarente og eventuelt påkravsgebyr var berettiget. Da spørgsmålet om tilbagebetaling af reservefondsandele er indbragt for domstolene, afviste Nævnet i overensstemmelse med sine vedtægter at behandle denne del af klagen.

B9202015

Morarenteberegning samt fordeling af indbetalte ydelser

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. juni 1992

Klageren ejer et parcelhus, der er belånt af det indklagede realkreditinstitut. Terminsydelsen for september termin 1991 forfaldt den 11. september 1991 med sidst rettidige indbetalingsdag den 30. september 1991.

Klageren indbetalte først denne terminsydelse den 15. oktober 1991, hvorfor realkreditinstituttet beregnede sig morarente på 718,48 kr. svarende til 1,4% pr. påbegyndt måned. Dette beløb blev opkrævet sammen med terminsydelsen for december termin 1991. Klageren protesterede over for realkreditinstituttet over den foretagne morarenteberegning, og indbetalte efterfølgende et beløb på 178,20 kr. opgjort efter egne beregninger.

Efterfølgende redegjorde instituttet ved brev af 6. januar 1992 for, hvorledes morarenteberegningen var foretaget. Klageren protesterede over for instituttet og rettede henvendelse til Forbrugerklagenævnet, hvor han blev henvist til Realkreditankenævnet.

Da det oprindelige morarentebeløb ikke var fuldt indbetalt, betragtede instituttet ydelsen for december termin 1991 som delvist indbetalt og rykkede for restbeløbet med erindringsgebyr på 200 kr. til følge. Gebyret blev opkrævet sammen med terminsydelsen for marts termin 1992. Klageren protesterede dels over dette gebyr dels over fordelingen af de indbetalte terminsydelser på de opkrævede poster. Instituttet frafaldt efterfølgende gebyrkravet.

Overfor Ankenævnet påstod klageren instituttet tilpligtet at anerkende, at morarenteberegningen var urimelig, og at de indbetalte terminsydelser skulle anvendes til betaling af de i pantebrevene stipulerede renter og afdrag – og ikke til betaling af de af instituttet krævede morarenter.

Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Realkreditinstituttets adgang til at opkræve morarenter ved for sen betaling fremgår direkte af det pantebrev, der

er udstedt for lånet. Herudover er der i pantebrevet en henvisning til instituttets vedtægter, hvoraf det ligeledes fremgår, at der kan kræves morarente i tilfælde af for sen betaling.

Endelig er det på bagsiden af instituttets terminsopkrævninger anført, at der påløber morarente, hvis betalingen sker efter sidste rettidige betalingsfrist, samt at yderligere morarente tilskrives hver efterfølgende måned og beregnes efter de til enhver tid gældende satser. Disse satser fremgår af et prisblad, der ikke generelt udsendes, men som kan rekvireres i instituttet.

Ankenævnet fandt, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til at opkræve morarente i tilfælde af manglende rettidig terminsbetaling. Ud fra en vurdering af de samlede hensyn, der må antages søgt varetaget ved instituttets morarenteopkrævning, fandt Nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte den anvendte beregningsmåde (påløbstidspunkt og rentesats) som urimelig. Nævnet tillagde det herved tillige betydning, at denne fremgangsmåde er almindelig på realkreditområdet, samt at en lignende beregningsmåde anvendes af det offentlige inden for skatte- og afgiftslovgivningen.

To nævnsmedlemmer udtalte i tilslutning hertil, at de ville anse det for hensigtsmæssigt, om instituttet yderligere, f.eks. på bagsiden af girokort til terminsbetalingen, gør låntager opmærksom på den anvendte beregningsmetode og de gældende rentesatser.

Endelig fandt Nævnet, at instituttet i mangel af særlige anvisninger fra klageren havde været berettiget til at fordele klagerens indbetaling som sket. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at instituttet i henhold til pantebrevet har panteret for såvel kapital, renter som eventuelle morarenter og inddrivelsesomkostninger.

B9202020

Fejlberegning ved låne- omlægning af kontantlån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. april 1992

Klageren optog i 1972 et 20-årigt kontantlån med to årlige betalingsterminer. Lånet ville være færdigbetalt i marts termin 1992.

I 1975 blev lånet på klagerens anmodning lagt om til et lån med fire årlige betalingsterminer, men med samme restløbetid. Ved omlægningen blev der udstedt et nyt pantebrev. Det indeholdt bestemmelser om, at den restgæld, som måtte være tilbage i den sidste termin, skulle betales sammen med den sidste ydelse.

I efteråret 1991 blev realkreditinstituttet opmærksom på, at den kvartårlige terminsydelse var blevet sat for lavt i forbindelse med lånets omlægning. Derfor henvendte instituttet sig til klageren og fortalte om forholdene. De for lave terminsydelser betød nemlig, at lånets sidste termin ville blive cirka 16.000 kr. større. Eller at lånet skulle afdrages i yderligere 6 terminer med den ordinære terminsydelse.

Et flertal i Realkreditankenævnet fastslog i sin kendelse, at udgangspunktet må være, at en privat låntager, der har optaget et annuitetslån over 80 kvartårlige terminer, kan regne med, at hans forpligtelser er ophørt, når han punktligt har betalt de terminsydelser, instituttet har fastsat.

Flertallet anførte også, at risikoen for egentlige fejlberegninger ligger hos instituttet. Det kan kun kræve de beløb betalt, som ved en fejl ikke er blevet krævet op, hvis låntager indså eller burde have indset, at der var regnet forkert. Imidlertid er det ikke alle differencer, der kan betegnes som fejl. Uundgåeli-

ge tekniske vanskeligheder gør det umuligt at beregne et fuldt korrekt forløb for tilbagebetaling af et realkreditlån. Det betyder, at der i lånets sidste termin kan være en restgæld. Realkreditinstituttet har i teksten i deres pantebreve taget forbehold for disse differencer i beregningen og kan derfor kræve en eventuel restgæld som følge heraf indbetalt i lånets sidste ordinære termin.

Flertallet fandt, at der her var tale om en egentlig fejlberegning, og at instituttet derfor burde tilpligtes at anerkende, at lånet var fuldt tilbagebetalt ved betaling af marts termin 1992 med 2.902,24 kr., samt til at tilbagebetale beløb, som klageren under klagesagens behandling måtte have betalt herudover.

Et mindretal i Realkreditankenævnet var af den opfattelse, at klager burde have opdaget fejlen, og at pantebrevets bestemmelser om indbetaling af restgælden med den sidste ordinære termin giver realkreditinstituttet mulighed for at opkræve en hvilken som helst difference. Mindretallet mente dog, at det i den konkrete sag burde ske uden tillæg af rente, idet differencen skyldes en fejl fra instituttets side. Afgørelsen blev truffet i overensstemmelse med flertallets indstilling, hvilket betød, at instituttet blev tilpligtet at anerkende, at lånet var fuldt tilbagebetalt ved betaling af marts termin 1992 med 2.902,24 kr., samt til at tilbagebetale beløb, som klageren under klagesagens behandling måtte have betalt herudover.

B9202021

Krav om prisforhøjelse fra realkreditinstituttets side for at ville medvirke til frivilligt salg

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. maj 1992

Den omhandlede ejendom blev udbudt til salg den 16. september 1990, på hvilket tidspunkt der var berammet tvangsauktion over ejendommen til afholdelse den 28. september 1990. Tvangsauktionen var begæret af det indklagede realkreditinstitut.

Klageren underskrev den 17. september 1990 slutseddel på ejendommen til en pris på 1.250.000 kr. Sælgers advokat, som havde salgsfuldmagt, tiltrådte den 19. september 1990 handlen på sælgers vegne.

Da realkreditinstituttet ikke ville få dækning for sine indestående lån ved den opnåede købspris, var det nødvendigt at indhente instituttets accept af handlen. Ejendomsmægleren tilkendegav ved slutsedlens underskrift, at instituttet havde givet mundtligt tilsagn om at acceptere handlen, hvilket ejendomsmægleren bekræftede skriftligt den 19. september 1990. Imidlertid meddelte ejendomsmægleren den 25. september klageren, at instituttet ikke kunne acceptere handlen, med-

mindre prisen blev forhøjet med 25.000 kr.

Handlen blev herefter indgået til den forhøjede pris, og der blev optaget ejerskiftelån i realkreditinstituttet. I december 1991 blev der endvidere optaget forbedringslån i samme institut. Den 18. februar 1992 henvendte klageren sig til instituttet med indsigelse mod prisforhøjelsen på 25.000 kr. Instituttet afviste ved brev af 20. februar 1992 at imødekomme klagerens krav om nedsættelse af købesummen og dermed ejerskiftelånet.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet, idet han mente, at instituttet var forpligtet til at vedstå den af ejendomsmægleren oplyste accept af handlen, bl.a. fordi ejendomsmægleren var tilknyttet en af instituttet ejet ejendomsmæglerkæde.

Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at ejendomsmægleren i den konkrete sag kunne forpligte realkreditinstituttet til at acceptere salg af ejendommen til 1.250.000 kr. Klageren havde hverken i forbindelse med aftalens indgåelse eller i umiddelbar tilslutning hertil taget skriftligt forbehold om, at han i forhold til instituttet anså sig for berettiget til at erhverve ejendommen for den anførte pris, men havde efter det oplyste først skriftligt fremsat dette krav ca. halvandet år efter handlens afslutning. På denne baggrund fandt Nævnet ikke at kunne give klageren medhold i det fremsatte krav, hvorfor instituttet frifandtes.

B9203023

Manglende godkendelse af ny ejer/frigørelse af sælger for gældsansvar

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. maj 1992

Klageren solgte et enfamiliehus med overtagelse den 15. maj 1989 på betinget skøde.

Af det betingede skøde fremgik forskellige vilkår vedrørende de fremtidige terminsbetalinger. Disse skulle således indsættes på en klausuleret konto månedligt med et beløb, der svarede til bruttohuslejen. Kontoen var oprettet i købers navn og indestående beløb kunne kun anvendes til betaling af terminsydelser og ejendomsskatter på ejendommen.

Endvidere fremgik det af det betingede skøde, at hvis de månedlige beløb ikke blev indsat på den oprettede konto, kunne sælger enten lade sig indsætte i ejendommen ved en umiddelbar fagedforretning eller sælge ejendommen bedst muligt for købers regning.

Endelig fremgik det af skødet, at dette kunne tinglyses endeligt efter den 15. maj 1994, hvis betingelserne var blevet opfyldt frem til dette tidspunkt.

Den 4. juni 1989 modtog det indklagede realkreditinstitut anmodning om, at køber kunne overtage de i ejendommen indestående lån til instituttet.

Den 12. juni 1989 orienterede instituttet klageren om, at terminsopkrævningen af postvæsenet var returneret

med oplysning om klagerens nye adresse og anmodede klageren om at oplyse, til hvilken adresse terminsopkrævningen ønskedes fremsendt. Alternativt bad de ham undersøge, hvorvidt ny ejer skulle betale ydelsesbeløbet. Klageren returnerede dette brev med oplysning om, at ejendommen den 15. maj 1989 var solgt til en ny ejer. Herefter blev terminsydelser alene opkrævet hos den nye ejer.

Den 28. juni 1989 meddelte instituttet skriftligt den nye ejer, at anmodning om gældsovertagelse først kunne behandles, når den nye ejer havde indsendt skøde eller slutseddel samt gældsovertagelseserklæring i udfyldt og underskrevet stand. Efter at have modtaget dette, meddelte instituttet den 13. oktober 1989 den berigtigende advokat, at de havde noteret gældsovertagelse for ny ejer og havde frigjort den tidligere ejer, dog betinget af at ny ejers adkomst tinglystes endeligt.

Den nye ejer opnåede ikke endelig, tinglyst adkomst og betalte heller ikke terminsydelser fra og med marts termin 1991.

Den 17. oktober 1991 meddelte instituttets incassoadvokat klageren, at der var begæret tvangsauktion til den

9. december over ejendommen, som i henhold til betinget skøde tilhørte den nye ejer. Advokaten oplyste yderligere, at klageren ikke var frigjort for sit gældsansvar, idet den nye ejer ikke havde opnået endeligt skøde.

Klageren indbetalte terminsrestancen for at afværge tvangsauktionen, fik den nye ejer udsat ved fogdens hjælp og igangsatte forsøg på salg i fri handel.

Klageren påstod instituttet tilpligtet at anerkende, at han ikke kunne fastholdes som debitor, da han aldrig var blevet orienteret om, at gældsovertagelsen ikke blev gennemført. Subsidiært påstod klageren instituttet tilpligtet at anerkende, at de var afskåret fra helt eller delvist at afkræve klageren de opståede restancer m.v. for perioden fra 1. januar 1991, idet instituttet straks skulle have informeret klageren om restancesituationen, så tabet kunne have været minimeret.

Disse påstande afviste instituttet under henvisning til deres brev af 13. oktober 1991, hvori de orienterede den berigtigende advokat om gældsovertagelse for ny ejer og frigørelse af tidligere ejer, og hvoraf det fremgik,

at dette var betinget af endelig tinglysning af skødet. Det var endvidere instituttets opfattelse, at klageren selv fraskrev sig mulighederne for at konstatere, om terminerne på ejendommen var betalt, eftersom instituttet var blevet anmodet om at sende terminsopkrævningerne til den nye ejer. Nævnet fandt ikke, at klageren var frigjort fra sin gældsforpligtelse ved tinglysning af det betingede skøde.

Nævnet fandt imidlertid, at instituttet ved at undlade at oplyse om den manglende gældsovertagelse og ved at undlade at give meddelelse om restancer til klageren havde fortabt sin ret til at afkræve ham restancer for marts termin 1991 til oktober termin 1991 – ialt ca. 170.000 kr. Nævnet fandt, at klageren ved sin meddelelse til instituttet om overdragelsen ikke kunne antages at have givet afkald på sådanne underretninger. Nævnet lagde vægt på, at klageren bl. a. som følge af disse undladelser ikke havde haft opfordring til at følge købers forhold nærmere og at gøre brug af sine særlige beføjelser i det betingede skøde med henblik på at søge misligholdelse af pantebrevet afværget.

B9203025

Personligt gældsansvar

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. juni 1992

Klageren erhvervede den 24. november 1989 sammen med en medkøber en 15 pct. ideel anpart. Til den ideelle anpart var knyttet brugsretten til en villa samt til et grundareal på ca. 300 kvm.

Overtagelsesdagen var den 1. januar 1990, og købesummen udgjorde 832.000 kr. Købesummen blev bl. a. berigtiget ved overtagelse af lån til det indklagede realkreditinstitut, der bevilgede gældsovertagelse på grundlag af en underskreven gældsovertagelseserklæring.

I efteråret 1990 tog klageren og medkøber initiativ til ophævelse af handlen, idet de ikke mente, at den var opfyldt som forudsat.

Den 27. november 1991 gik ejendommen på tvangsauktion, hvor den blev overtaget af den oprindelige sælger for et bud på 348.000 kr.

Den 7. januar 1992 rettede klagerens

advokat henvendelse til realkreditinstituttet og oplyste, at han på vegne af sine klienter havde ophævet ejendomshandlen. Baggrunden for ophævelsen af handlen var, at der af sælger var kautioneret for banklån til køberne for at hjælpe dem til at erhverve den ideelle anpart.

På forespørgsel fra klagerens advokat oplyste realkreditinstituttet, at de havde bevilget gældsovertagelsen på grundlag af skødet, hvoraf det fremgik, at ejendommen var solgt for 832.000 kr. Instituttet oplyste endvidere, at de den 18. januar 1990 havde vurderet ejendommen til en værdi af 685.000 kr., forudsat istandsættelse for 150.000 kr., og at instituttet på den baggrund ikke havde haft betænkeligheder ved at bevilge gældsovertagelsen.

Instituttet redegjorde endvidere for årsagen til, at der ikke blev budt et

højere beløb ved tvangsauktionen. Baggrunden herfor var bl.a., at istandsættelsen for de 150.000 kr. ikke var blevet gennemført. Afslutningsvis oplyste instituttet, at man ville fastholde det personlige gældsansvar overfor køberne.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet selv skulle bære tabet ved tvangsauktionen. Klageren begrundede dette med, at instituttets lånesagsbehandling havde været mangelfuld og misvisende, og at det havde

ført til, at instituttet selv havde bragt sig i en tabsgivende situation ved belåning af ejendommen.

Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke, at der i sagen var oplyst omstændigheder, der kunne begrunde, at klageren, der ifølge handelsdokumenterne var repræsenteret ved advokat ved handlens berigtigelse, kunne frigøres for den personlige hæftelse, som han i forbindelse med gældsovertagelsen havde påtaget sig over for realkreditinstituttet.

B9204029

Gebyr for beregning og gennemførelse af indfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 16. juni 1992

Klageren optog i 1969 hos det indklagede realkreditinstitut to lån på henholdsvis 28.000 kr. og 20.000 kr. Lånene blev optaget med pant i klagerens parcelhus.

Pr. 1. april 1992 udgjorde restgælden for disse lån 12.532 kr. og 9.876 kr. I april 1992 ønskede klageren at indfri sine lån og rettede derfor telefonisk henvendelse til realkreditinstituttet, hvor han blev orienteret om, at indfrielse var gebyrbelagt. Instituttet krævede således 100 kr. pr. lån for indfrielsesberegning samt 200 kr. pr. lån for at gennemføre indfrielsen.

Klageren fandt, at opkrævning af gebyrer i forbindelse med indfrielse af lån var uretmæssig og urimelig, og indbragte derfor sagen for Nævnet.

Af de for lånene udstedte pantebreve fremgår følgende bestemmelse (Justitsministeriets pantebrevsformular X):

"Dette pantebrev giver sikkerhed for skadeløs betaling af kapital, renter, strafrenter, bøder, ordinære og ekstraordinære bidrag samt tilskud til reservefonden og enhver anden ifølge statutterne med

eventuelle tillæg og forandringer samt nærværende pantebrevs indhold påhvillende forpligtelser, derunder opsigelses-, søgsmåls- og inddrivelsesomkostninger, sagførersalær samt enhver udgift, kreditor måtte have i anledning af andre kreditors eller skifterettens retsforfølgninger vedkommende pantet, derunder for anmeldelse af fordringer i boer."

Af realkreditinstituttets vedtægter, der også må antages at gælde for de aktuelle lån, fremgår blandt andet følgende:

"Bestyrelsen fastsætter vilkårene for udlånet, herunder regler om låntagernes betaling af indskud eller stiftelsesprovision, løbende bidrag og gebyrer for serviceydelser samt for påkrav og rykkerskrivelser i forbindelse med forsinket betalinger og for overgivelse til inkasso."

Nævnet fandt, at der i aftaleforholdet mellem parterne var det fornødne grundlag for opkrævning af gebyrer i forbindelse med indfrielse af lån.

Nævnet fandt endvidere ikke, at de opkrævede gebyrer kunne anses for urimelige.

Klageren havde i januar 1989 erhvervet en gammel landsbyskole. Det var en betingelse for handlen, at der kunne gives tilladelse til at drive et maskinsnedkeri i ejendommen. En sådan tilladelse blev givet af kommunen. Grundet ejendommens stand påbe-

gyndte klageren en større renovering og ombygning af ejendommen. Til finansiering af byggearbejderne søgte klageren lån i et realkreditinstitut. Der blev tilbudt forskellige lån, bl.a. med forbehold om forevisning af regninger og færdigmelding af byggeriet.

B9204030

Opfyldelse af lånetilsagn

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 18. august 1992

Realkreditinstituttet udbetalte den 10. oktober 1990 to lån på henholdsvis 461.000 kr. og 575.000 kr.

Størrelsen af disse lån svarede ikke til, hvad klageren havde forventet, og han henvendte sig forgæves til instituttet for at få forhøjet realkreditbelåningen. Klageren påbegyndte herefter udlejning til turister og ombyggede ejendommen til dette formål, hvorefter han på ny kontaktede instituttet for at få forhøjet den eksisterende realkreditbelåning. Dette blev afslået af instituttet, der ikke ønskede at belåne ejendommen yderligere.

Herefter henvendte klageren sig til Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet skulle tilpligtes at forhøje belåningen.

Begrundelsen for klagerens standpunkt var, at han mente, at der var stillet større lån i udsigt, end der var udbetalt. Klageren oplyste i den forbindelse, at der ved klagerens første

forespørgsel om lån var blevet tilbudt mere, end klageren havde forventet, hvorfor han havde udvidet sit byggeprojekt. Ved en efterfølgende besigtigelse af ejendommen havde indklagedes repræsentant efter en gennemgang af det udvidede byggeprojekt tilkendegivet, at klageren blot kunne gå i gang, og at klageren "ville blive fulgt helt til dørs".

Det indklagede realkreditinstitut afviste at have afgivet bindende lånetilsagn udover de lån, der var ydet. Instituttet henviste i den forbindelse til, at instituttet ved brev af 2. maj 1989 til klageren havde afvist at yde yderligere lån i ejendommen.

Nævnet fandt, at klageren i det foreliggende tilfælde havde bevisbyrden for, at han havde fået tilsagn om lån af en størrelsesorden, som hævdede af ham. Klageren fandtes ikke at have løftet denne bevisbyrde, hvorfor klageren ikke fik medhold.

B9204031

Frigivelse af kaution

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 10. august 1992

Klageren havde solgt en lejlighed til sin søn, og der blev i den forbindelse søgt om ejerskiftelån med sønnen som enedebitor.

For at yde lånet krævede realkreditinstituttet, at klageren indestod som selvskyldnerkautionist for alle betalinger på lånet, og oplyste, at kautionforpligtelsen kunne annulleres, såfremt der blev indsendt lønsedler for 3 måneder, udvisende en indtægt, der kunne danne basis for en endelig godkendelse af sønnen som enedebitor.

Da sønnens indkomstforhold ændrede sig, fremsendte klageren lønsedlerne for 3 måneder. Instituttet meddelte ham herefter, at de af kreditpolitiske årsager ikke så sig i stand til at annullere kautionen fuldt ud, medmindre sønnen kunne oppebære et større månedligt rådighedsbeløb.

Klageren fandt, at instituttet var forpligtet til at annullere kautionen, idet instituttet havde modtaget de forlangte lønsedler, og at instituttets krav til sønnens rådighedsbeløb var urimeligt. Nævnet fandt med 3 stemmer for, at de ved realkreditinstituttets skøn konkret fastsatte krav for at annullere kautionen ikke kunne tilsidesættes efter en rimelighedsbetragtning eller på andet grundlag.

2 medlemmer af Nævnet fandt, at instituttet med sin tilkendegivelse havde skabt berettiget forventning om, at sønnen ved forevisning af 3 måneders lønsedler kunne godkendes som enedebitor.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, således at instituttet blev frifundet.

B9204032

Betalingsvilkår i forbindelse med afværgelse af tvangsauktion

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. september 1992

Klageren var kommet i restance med tre halvårslige terminer svarende til ialt 150.000 kr., og der var i den forbindelse berammet tvangsauktion over ejendommen med det indklagede realkreditinstitut som rekvirent.

For at afværge tvangsauktionen blev der afholdt en række møder mellem klageren og realkreditinstitutet, hvorunder der blev etableret en foreløbig aftale.

Aftalen indebar, at klageren skulle iværksætte salgsbestræbelser, samtidig med at en indgået afdragsordning skulle overholdes. I den forbindelse fik klageren forelagt en salgsfuldmagt til instituttet, som klageren ikke underskrev.

Klageren overholdt afdragsordningen og igangsatte salgsbestræbelser for ejendommen, som blev solgt ved slutseddel godkendt af instituttet.

Ved salget fremkom et provenu på 54.000 kr., som blev anvendt af real-

kreditinstitutet til delvis dækning af instituttets tilgodehavende.

Klageren mente, at provenuet efter aftale med instituttet skulle have været anvendt til dækning af to efterstående private panthavere. Endvidere fandt klageren, at den aftalte afdragsordning var urimelig, ligesom han efterlyste en egentlig opgørelse over det økonomiske mellemværende.

Realkreditinstitutet udarbejdede efter opfordring fra Nævnsekretariatet en opgørelse over det økonomiske mellemværende mellem instituttet og klageren.

Nævnet fandt ikke, at den indgåede afdragsordning, som blev tiltrådt og overholdt af klageren, var urimelig. Ligeledes fandt Nævnet det ikke dokumenteret, at instituttet havde forpligtet sig til at lade et eventuelt provenu tilfalde efterstående panthavere. På den baggrund frifandt Nævnet realkreditinstitutet.

B9204034

Fejlvurdering/overvurdering i forbindelse med forbedringslån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. september 1992

Klageren ejer et parcelhus, som han erhvervede i 1983. Efter en brandskade i 1988 besluttede klageren at få foretaget en gennemgribende forbedring af ejendommen. Ombygningen og renoveringsarbejderne ville samlet komme til at koste ca. 590.000 kr.

Med henblik på finansiering af forbedringen søgte klageren lån hos det indklagede realkreditinstitut.

På grundlag af det indsendte materiale og en vurdering af ejendommen ydede instituttet et lån på 265.000 kr. med respekt af de i ejendommen værende prioriteter.

Da klageren i 1989 ville sælge ejendommen, viste det sig at ejendommen ikke kunne sælges til en pris, der gav dækning for de i ejendommen indestående lån til henholdsvis realkreditinstitut og klagerens pengeinstitut.

Klageren kom i økonomiske vanskeligheder og henvendte sig i foråret 1991 til realkreditinstitutet, som tilbød en afdragsordning, som klageren imidlertid ikke accepterede.

Instituttets advokat rykkede den 2. april 1992 for betaling af terminsydelsen for december 1991 og orienterede

klageren om, at manglende betaling ville medføre udlæg og tvangsauktion. Gennem advokaten indvilligede klageren herefter i, at der blev udarbejdet en salgsoptilling med henblik på frivilligt salg. Ejendommen blev vurderet til en salgspris på 840.000 kr. med 50.000 kr. i udbetaling.

Klageren rejste sagen overfor Realkreditankenævnet, idet han fandt, at han var blevet lokket til at tage et for stort lån, og at den værdiansættelse, der blev lagt til grund var for stor. Denne overvurdering/fejlvurdering havde bevirket, at klageren havde foretaget en række uhensigtsmæssige dispositioner i forbindelse med ejendommens forbedring.

Klageren oplyste i den forbindelse, at han ved realkreditinstitutets vurdering af ejendommen havde sat instituttets repræsentant grundigt ind i planerne, og at repræsentanten havde oplyst, at belåningsgrundlaget på huset var en salgsværdi på 1,2 mio. kr., hvorfor klageren gik videre med sine planer.

Klageren oplyste videre, at han ved henvendelsen til realkreditinstitutet i

foråret 1991 havde bedt om at få sine lån omlagt efter reglerne for tvangsauktionstruede boligejere, men at dette var blevet afslået af instituttet, der i stedet tilbød ham en afdragsordning vedrørende terminsrestancerne.

Klageren fandt, at denne afvisning var uberettiget og påstod derfor instituttet tilpligtet at anerkende dette.

Realkreditinstituttet påstod frifindelse under henvisning til, at lånesagen var korrekt behandlet, og at instituttet ikke havde oplyst en skønnet handelsværdi på 1,2 mio. kr. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at instituttet ikke i lånesagen havde registreret en henvendelse om omlægning af lån efter reglerne for tvangsauktionstruede boligejere.

Nævnet henviste i sin kendelse til bekendtgørelse om realkreditinstitutternes værdiansættelse, bekendtgørelse nr. 547/1991, der indeholder regler om fastsættelse af belåningsværdier, herunder i forbindelse med belåning af om- og tilbygningsarbejder.

Nævnet udtalte, at værdiansættelsen, som det fremgår af bekendtgørelsen, i stort omfang hviler på instituttets skøn af værdien i handel ogandel.

Formålet med realkreditlovgivningens regler om værdiansættelse er at sikre det forretningsmæssige grundlag for de udstedte obligationer og ikke at beskytte låntagerne. I overensstemmelse hermed opfattes institutternes vurdering som foretaget til internt brug,

således at en låntager ikke har krav på at blive gjort bekendt med denne.

Det klare udgangspunkt er derfor, at et realkreditinstitut ikke ifalder ansvar over for en låntager, fordi instituttet har vurderet låntagerens ejendom for højt. Nævnet ville imidlertid ikke udelukke, at instituttet under visse særlige omstændigheder kunne ifalde erstatningsansvar over for en låntager i tilfælde af en uforsvarlig høj vurdering. I den foreliggende sag gjorde klageren gældende, at hverken han selv eller hans pengeinstitut ville have disponeret som sket, hvis de ikke havde fået oplysning om en skønnet salgsværdi på 1,2 mio. kr. som grundlag for instituttets vurdering.

Nævnet fandt, at klageren havde bevisbyrden for, at han af instituttet havde fået oplyst en værdi på 1,2 mio. kr. Allerede fordi klageren ikke fandtes at have løftet denne bevisbyrde, kunne Nævnet ikke give klageren medhold vedrørende dette klagepunkt.

Med hensyn til spørgsmålet om klagerens ansøgning om omlægning af lån i henhold til reglerne for tvangsauktionstruede boligejere konstaterede Nævnet, at der ikke i instituttets lånesag var gjort notat om en sådan henvendelse fra klageren. Da klageren ikke kunne dokumentere, at en sådan henvendelse var sket, fandt Nævnet, at der heller ikke kunne gives klageren medhold i dette klagepunkt.

Som følge heraf frifandtes instituttet.

B9205036

Renteforhøjelse for kontantlån i forbindelse med bidragsforhøjelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 18. august 1992

Klagerens ejendom er belånt i et realkreditinstitut med et gammelt kontantlån.

På udbetalingstidspunktet beregnedes ydelsens bestanddele, og ifølge pantebrevets ordlyd var den endelige rente og ydelse hermed fikseret.

Efter en årrække blev vilkårene for lånet ændret, idet bidraget blev nedsat. Den samlede ydelsesprocent blev reduceret, men der blev ikke ændret på hverken rente- eller afdragsprocenten. Ændringen blev tinglyst som tillæg til pantebrevet. I tillægget, der blev underskrevet af debitor, blev der

endvidere indføjet en bestemmelse om, at instituttet med tre måneders varsel kunne forhøje reservefondsbidraget til 0,30 pct. halvårligt og regulere ydelsen i overensstemmelse hermed.

I forbindelse med en bidragsforhøjelse i 1991 foretog det indklagede realkreditinstitut en ændring af ydelsen og dens enkelte bestanddele, hvorved renten blev forhøjet.

Klageren indbragte renteforhøjelsen for Ankenævnet, da han ikke mente, at der var belæg for den i pantebrevets ordlyd. Klageren ønskede renteforhø-

jelsen tilbageført, således at lånet blev afviklet med den oprindelige rente uden ekstra omkostninger for ham. Realkreditinstituttet påstod frifindelse, idet instituttet blandt andet anførte, at ydelsesprocenten havde været reguleret flere gange som følge af ned sættelser eller forhøjelser af bidragsprocenten, men at ydelsen ikke på noget tidspunkt at have oversteget den oprindeligt fikserede størrelse.

Instituttet påpegede, at hvis den seneste renteforhøjelse ikke blev fastholdt, ville lånerestgælden med den oprindeligt beregnede rente blive afviklet på et tidligere tidspunkt end den bagvedliggende obligationsrestgæld. Instituttet henviste til, at det skyldtes beregningstekniske problemer i 1966, hvor lånet blev optaget. Den nuværende ydelsessammensætning var ifølge instituttet resultatet af en mere korrekt beregning foretaget ud fra de beregningsmæssige muligheder, der var til stede i 1991, hvor der skete en justering af de enkelte bestanddele af ydelsen.

Instituttet anførte videre, at selv om der var tale om en formel forhøjelse, var der ikke tale om nogen udgiftsforøgelse for klageren, idet renteforhøjelsen alene blev foretaget, for at klageren ikke – efter at lånerestgælden var nået ned på 0 kr. – skulle betale den resterende obligationsrestgæld.

Ankenævnet fandt, at pantebrevets ordlyd, hvoraf det fremgår, at lånets rente og ydelse fikseres ved lånets udbetaling, udelukker en senere forhøjelse af såvel rente som ydelse. I den konkrete sag var der imidlertid gennem en påtegning på pantebrevet taget forbehold for ændringer af ydelsen. Nævnet fandt dog ikke, at teksten i tillægget om forhøjelse af bidrag gav mulighed for at ændre renten. Det forhold, at terminsydelserne ifølge pantebrevets tekst fastlægges således, at de giver fornøden dækning for instituttets løbende forpligtelser ifølge de obligationer, der udstedes i anledning af lånets udbetaling, berettigede ifølge Nævnet ej heller instituttet til at ændre renten for at undgå, at kontantrestgælden afvikledes hurtigere end obligationsrestgælden. Låneforholdet måtte efter Nævnets opfattelse betragtes som afsluttet, når lånerestgælden nåede ned på 0 kr. Den af instituttet beregnede terminsydelse for lånets sidste termin skulle som følge heraf nedsættes med 2.424 kr. efter Nævnets beregninger.

Nævnet fandt enstemmigt, at realkreditinstituttet burde anerkende, at renteforhøjelsen var uhjemlet, og at lånet med tilbagevirkende kraft skulle afvikles med den aftalte rente uden ekstra omkostninger for klageren.

B9205039

Nedbringelse af ejerskiftelån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. oktober 1992

Klagerne lever i et papirløst samlivsforhold. Den mandlige klager (M) stod som eneejer af den pågældende ejendom, der anvendes af klagerne til helårsbeboelse.

Med skødedato den 21. oktober 1991 blev ejendommen solgt til den kvindelige klager (K), i hvilken forbindelse der blev ansøgt om ejerskiftelån hos det indklagede realkreditinstitut.

Instituttet tilbød et ejerskiftelån på 360.000 kr. blandt andet betinget af kaution fra sælger. Lånet blev udbetalt den 27. december 1991.

Ved skøde underskrevet den 19. december 1991 blev den ene halvdel af ejendommen skødet tilbage til den første ejer.

Realkreditinstituttet modtog den 7. februar 1992 ansøgning om gælds-overtagelse vedlagt en kopi af det endelige skøde vedrørende det seneste ejerskifte. Instituttet meddelte herefter klagerens advokat, at halvdelen af ejerskiftelånet skulle indfries, da der reelt kun var tale om overdragelse af halvdelen af ejendommen.

Klagerens advokat rettede efterfølgende henvendelse til realkreditinstituttet og protesterede over kravet, idet han samtidig anmodede instituttet om dispensation fra kravet om nedbringelse, såfremt der i realkreditloven var hjemlet et sådant nedbringelseskrav. Dette blev afslået af instituttet.

Klagerne indbragte sagen for Nævnet

med påstand om, at instituttet skulle frafalde sit krav om nedbringelse af lånet.

Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet frifandt instituttet. Flertallet med den begrundelse, at klagerne ikke havde løftet bevisbyrden for, at der var tale om et reelt ejerskifte og ikke et forsøg på at omgå realkreditlovens

belåningsregler. Mindretallet med den begrundelse, at der som følge af klagernes interessefællesskab var formodning for, at den første ejendomsandel ikke var reel, og at forudsætningerne for instituttets belåning således bristede ved tilbageskødningen af halvdelen af ejendommen.

B9205043

Gældsovertagelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. december 1992

Klageren solgte med overtagelsesdag den 15. oktober 1991 sin daværende ejerlejlighed.

Den 10. oktober 1991 fremsendte det indklagede realkreditinstitut på foranledning af klagerens ejendomsmægler en "Forhåndsgodkendelse/gældsovertagelse".

Det fremgik heraf, at slutseddel var forevist. Herudover hed det blandt andet:

"... bekræfter herved, at: Køber ... kan indtræde som debitor.

Er slutseddel forevist, er godkendelsen betinget af, at købers endelige adkomst tinglyses med et indhold svarende til slutsedlen, samt at der ikke er restancer på ejendommen.

Såfremt der ikke har været forevist slutseddel eller andet handelsdokument, er der ved forhåndsgodkendelsen alene taget stilling til købers identitet og ikke til eventuel gældsovertagelse.

Forhåndsgodkendelsen er ikke at betragte som en gældsovertagelse. Til brug herfor bedes indsendt endeligt tinglyst skøde tillige med en gældsovertagelseserklæring."

Den advokat, der berigtigede handlen, fremsendte den 20. december 1991 kopi af tinglyst skøde samt en af køberen underskrevet gældsovertagelseserklæring til realkreditinstituttet, som modtog materialet den 23. december 1991.

I sin skrivelse anmodede advokaten instituttet om at få noteret endelig gældsovertagelse.

Den 23. december 1991 var terminsydelsen for december termin endnu ikke betalt. Sidste rettidige indbetalingsdag var den 31. december 1991. Terminsydelsen for december termin

1991 blev ikke betalt rettidigt, og den 16. januar 1992 stillede realkreditinstituttet krav om dokumentation for betaling af denne, før behandling af gældsovertagelsesansøgningen kunne fortsættes.

Efterfølgende kom marts og juni termin 1992 i restance, og der blev foretaget udlæg for december termin 1991. Som betingelse for bevilling af gældsovertagelse stillede instituttet, at samtlige terminer blev betalt.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet skulle anerkende, at der var sket gældsovertagelse inden den 1. januar 1992. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at skrivelsen af 10. oktober 1991 med overskriften "Forhåndsgodkendelse/gældsovertagelse" til den ejendomsmægler, der repræsenterede klageren som sælger, efter sit indhold måtte forstås således, at instituttet – udover at have godkendt køberen som kommende ny debitor – tillige i forhold til sælgeren (klageren) havde forpligtet sig til at bevilge gældsovertagelse, hvis de i forhåndsgodkendelsen anførte vilkår blev opfyldt.

Nævnet fandt, at udtrykket "restancer" kunne give anledning til fortolkningstvív vedrørende terminsydelsen, for hvilken der var løbedage. Nævnet fandt imidlertid, at denne tvív måtte komme instituttet, der standardmæssigt havde fastsat betingelsen, til skade. Nævnet fandt derfor, at der ikke forelå en restance allerede når ydelsen forfaldt, men først når ydelsen efter udløbet af løbedagene – det vil sige efter sidste rettidige betalingsdag – ikke var betalt.

Nævnet fandt herefter, at instituttet havde været forpligtet til at bevilge gældsovertagelse i hvert fald med virkning fra den 23. december 1991, som var det tidspunkt, hvor det endeligt tinglyste skøde med et indhold svarende til slutsedlen og købernes

gældsovertagelseserklæring blev modtaget af instituttet.

Nævnet tog enstemmigt klagerens påstand til følge og tilpligtede instituttet at anerkende, at der var sket gældsovertagelse inden den 1. januar 1992.

B9207046

Opsigelse af lån, incassoomkostninger m.m.

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. oktober 1992

Klageren erhvervede ejendommen, der anvendes til beboelse, den 1. april 1991, og der blev i den forbindelse optaget et ejerskiftelån samt udstedt et sælgerpantebrev. Ligeledes blev der erlagt en kontant udbetaling.

Pantebrevet for ejerskiftelånet er udstedt på Justitsministeriets pantebrevsformular B, hvoraf der bl.a. i pkt. 9, litra a, er hjemmel for kreditor til under nærmere betingelser at opsigse pantebrevet ved for sen betaling.

Klageren betalte ikke terminsydelsen for juni termin 1991 rettidigt, og da betalingen af terminsydelsen for september termin 1991 udeblev, overdrog det indklagede realkreditinstitut beløbet til inkassation via instituttets advokat. Advokaten sendte den 8. november 1991 påkravsskrivelse til klageren, hvoraf det fremgik, at pantebrevet efter sit indhold var misligholdt, og at hele restgælden var forfalden til omgående betaling, medmindre terminsydelsen samt incassoomkostninger blev indbetalt senest 7 dage fra skrivelsens datering.

På baggrund af de manglende terminsbetalinger blev lånet den 27. november 1991 opsagt til fuld indfrielse. Klageren nægtede at anerkende, at lånet blev opsagt, og deponerede et beløb hos sin advokat til dækning af terminsydelser.

Klageren meddelte den 19. juni 1992 instituttet, at der hos advokaten var deponeret beløb til dækning af terminsydelserne for henholdsvis december 1991 og marts 1992.

På baggrund af denne oplysning fremsendte instituttets inkassoadvokat den 24. juni 1992 en opgørelse over skyldige terminsydelser for december 1991 og marts 1992 til klagerens advokat. Restancebeløbet blev opgjort til kr. 37.134,72, som blev fordret be-

talt, da der ellers ville blive indgivet tvangsauktionsbegæring til fogedretten.

Efter yderligere korrespondance mellem klageren og instituttets inkassoadvokat blev sagen indbragt for Realkreditankenævnet.

Den 26. august 1992 meddelte instituttet, at man var indstillet på at trække opsigelsen af lånet tilbage og aflyse den begærede tvangsauktion, hvis klageren inden den 11. september 1992 indbetalte den samlede restance samt omkostninger i forbindelse med de foretagne retsskridt.

Klageren indbetalte beløbene rettidigt, men opretholdt klagen, for så vidt angår omkostninger, der var påløbet som følge af opsigelsen af lånet. Klageren påstod instituttet tilpligtet at anerkende, at instituttet var uberettiget til at opsigse lånet i sin helhed, og at instituttet som følge heraf var forpligtet at refundere klageren omkostninger som følge af opsigelsen. Subsidiært påstod klageren advokatens omkostninger nedsat som urealistiske.

Klageren oplyste til støtte for sit standpunkt, at forsinkelsen med terminsbetalingerne var begrundet i ekstraordinære omkostninger i forbindelse med flytning og opbevaring af indbo. Klageren oplyste videre, at instituttets lokale repræsentant meddelte hende, at instituttets lån i sin helhed ville blive opsagt, som følge af ændrede betalingsvilkår for et sælgerpantebrev.

Efter denne meddelelse turde klageren ikke indbetale ydelserne, hvorfor disse i stedet blev deponeret.

På baggrund af brev af 24. juni 1992 fra instituttets inkassoadvokat blev de deponerede beløb dog fremsendt til instituttet, idet klageren opfattede brevet således, at forholdet nu var ændret.

Instituttet påstod frifindelse, idet instituttet oplyste, at det i forbindelse med klagerens betalingsvanskeligheder medio 1991 overfor instituttet blev oplyst, at baggrunden for betalingsvanskelighederne var, at klageren havde indgået aftale om ændring af betalingsvilkårene på det i forbindelse med handlen udstedte sælgerpantebrev, således at sælgerpantebrevet blev afviklet over 2 år. Instituttet tilkendegav heroverfor, at beregningen og låneudmålingen af instituttets lån dermed var sket på et forkert grundlag, og at dette kunne medføre en opsigelse af lånet.

På Nævnssekretariatets forespørgsel har instituttet oplyst, at opsigelse af lån som følge af enkelte terminsrestancer ikke er normal praksis. Instituttet har ikke kunnet give en særlig begrundelse for opsigelsen i den kon-

krete sag, men henviser til opsigelsesadgangen i Justitsministeriets pantebrevsformular B, punkt 9 a.

Nævnet fandt, at instituttet med hjemmel i pantebrevsformular B, punkt 9 a, havde været berettiget til at forlange lånet indfriet, og at klageren var forpligtet til at betale instituttet de i den anledning påløbne omkostninger.

Spørgsmålet om, hvorvidt det af instituttets advokat opgjorte omkostningsbeløb i anledning af hans sagsbehandling på vegne instituttet var for stort, kunne ikke efterprøves af Realkreditankenævnet, men Nævnet oplyste, at klage herover eventuelt kunne indgives til Advokatnævnet.

Som følge af det anførte frifandt Nævnet realkreditinstituttet og afviste klagen over den indklagede advokat.

B9207047

Lånetilsagn og opfyldelse heraf

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. september 1992

Klageren overtog i 1987 ejendommen med to indestående realkreditlån. I 1990 planlagde klageren en udvidelse af ejendommen.

For at minimere udgiften, besluttede klageren selv at udføre byggeriet og færdiggøre det i etaper, efterhånden som brugsbehovet opstod.

Klageren ansøgte i løbet af 1991 flere gange om lån til ombygningen hos det indklagede realkreditinstitut. To af disse ansøgninger blev afslået grundet restancer på de indestående lån, og to andre låneansøgninger blev imødekommet, men ikke udnyttet af klageren inden for lånetilbudets gyldighedsperiode.

Til det sidst afgivne lånetilbud fra instituttet var der knyttet et forbehold om byggeriets færdiggørelse samt om en fem års bankgaranti for terminsbetalingerne.

Klageren henvendte sig herefter til et andet realkreditinstitut, som imidlertid ikke kunne imødekomme lånean-

søgningen, da regningerne for byggeriet på dette tidspunkt var blevet for gamle.

Klageren påstod instituttet tilpligtet at yde lån uden krav om bankgaranti for ydelsesbetalingerne, samt til at refundere de ekstra omkostninger, klageren blev påført i forbindelse med sagsbehandlingen.

Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Nævnet fandt ikke, at instituttet over for klageren havde givet tilsagn om eller på anden måde forpligtet sig til, at klageren ville kunne få et lån uden vilkår.

Nævnet fandt iøvrigt ikke at kunne kritisere, at instituttet efter en individuel vurdering af klagerens økonomiske forudsætninger, herunder betalingsmønster, havde krævet garanti-stillelse for terminsbetalinger som forudsætning for ydelse af lån.

På den baggrund frifandt Nævnet instituttet.

B9207048

Tilbagebetaling af fejlagtig erlagt terminsydelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. september 1992

Den omhandlede ejendom blev ejerskiftet fra klageren til ny ejer med overtagelsesdag den 15. august 1990. Det indklagede realkreditinstitut afsendte den 22. maj 1991 terminsopkrævning for juni termin 1991 til klageren, som betalte denne den 28. juni 1991.

Instituttet registrerede debitorskifte fra klageren til den nye ejer på ejendommen den 23. maj 1991 og underrettede den nye ejer om, at han var registreret som ny debitor på de i ejendommen indestående lån.

Lånet blev af den nye ejer indfriet den 29. august 1991.

Da klageren ved gennemgang af sit private regnskab blev opmærksom på, at han havde betalt terminsydelsen, rettede han henvendelse til instituttet den 20. juni 1992, idet han ønskede den erlagte terminsydelse for juni termin 1991 tilbagebetalt, inclusive renter for den forløbne periode.

Instituttet afslog at tilbagebetale terminsydelsen under henvisning til, at lånet var indfriet og opfordrede klageren til at rette henvendelse til den nye ejer.

Herefter blev sagen indbragt for Realkreditankenævnet.

Instituttet oplyste på forespørgsel fra Nævnsekretariatet, at der i perioden fra overtagelsesdagen frem til registreringstidspunkt for gældsovertagelsen var fremsendt tre terminsopkræv-

ninger til klageren, og at der ikke havde fundet dobbeltbetaling sted for juni termin 1991.

Fire nævnsmedlemmer fandt, at det af sagen fremgik, at terminsopkrævningen var afsendt dagen før, debitorskiftet blev registreret, at det af terminsopkrævningen klart fremgik hvilken ejendom, der var tale om, samt at der gik næsten et år, før klageren gjorde opmærksom på forholdet, i hvilken periode lånet var blevet indfriet.

På denne baggrund fandt de fire nævnsmedlemmer ikke, at instituttet var forpligtet til at tilbagebetale terminsydelsen, da instituttet ikke havde nogen praktisk mulighed for at registrere, fra hvem den faktiske indbetaling hidrørte.

Et nævnsmedlem fandt, at det burde have stået instituttet klart som professionel långiver, at der i en situation som den foreliggende var betydelig risiko for, at opkrævningen ikke var sendt til den reelle debitor. Instituttet burde derfor have gjort parterne opmærksom på, at opkrævningen udelukkende var fremsendt til den på udsendelsestidspunktet registrerede debitor. Da instituttet forsømte at gøre dette, fandt det pågældende nævnsmedlem, at klageren var berettiget til at kræve det indbetalte beløb tilbage. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor instituttet blev fri-fundet.

B9208051

Ansvarsfraskrivelse i forbindelse med salg af ejendom overtaget på tvangsauktion

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. oktober 1992

Klageren købte den 16. september 1991 et enfamiliehus af det indklagede realkreditinstitut, som havde overtaget ejendommen på tvangsauktion.

Af slutsedlen fremgik det, at realkreditinstituttet fraskrev sig ansvar for blandt andet ejendommens vandforsyning og afløbssystem, da ejendommen var overtaget på tvangsauktion.

Endvidere fremgik det, at køber havde fået overgivet kopi af kommunalt oplysningsskema, men det blev understreget, at instituttet ikke indestod for de afgivne oplysningers rigtighed.

På det kommunale oplysningsskema var det afkrydset, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak, og der var

intet angivet i den tilknyttede bemærkningsrubrik.

Af vejledningen til det kommunale oplysningsskema fremgår det, at bemærkningsrubrikken kun anvendes i bestemte situationer, såsom når oplysningerne er ukendte for kommunen eller hviler på tidligere ejers oplysninger.

Det udarbejdede skøde indeholdt en generel ansvarsfraskrivelse uden specifikt at nævne afløbsforholdene. I et senere punkt i skødet fremgik det, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak, og der var ikke taget forbehold for oplysningens rigtighed.

Af flere på hinanden følgende BBR-

meddelelser fremgik det, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak. Først i BBR-meddelelse dateret den 13. juli 1992 fremgik det, at ejendommen var forsynet med septictank med nedsivningsanlæg.

Den 2. januar fremsendte kommunen en forespørgsel vedrørende forskellige forhold for ejendommen under henvisning til, at den endnu ikke var tilsluttet offentlig kloak. Kommunen stillede i den forbindelse krav til dæksler på septictank, og ved udgravningen til septictanken blev det konstateret, at kloaken var brudt sammen.

Dette fik klageren til at rette henvendelse til realkreditinstitutets advokat, der fremsendte kopi af det kommunale oplysningsskema og henviste til, at det heraf fremgik, at ejendommen var tilsluttet offentlig kloak.

Klageren rettede endvidere henvendelse til instituttet for at få dækket udgifter til udbedring af septictankanlægget samt for at få garanti for omkostningsdækning ved en senere tilslutning til offentlig kloak.

Instituttets advokat fremsendte her efter den 5. august 1992 et brev, hvori advokaten på instituttets vegne fastholdt, at ansvarsfraskrivelsen omfattede de af klageren påberåbte forhold. Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

Nævnet lagde i sin behandling af sagen vægt på, at slutsedlen indeholdt en specificeret ansvarsfraskrivelse, hvori instituttet udtrykkeligt fraskrev sig ansvaret for skjulte fejl og mangler ved ejendommens afløbssystem. Tilsvarende var der i skødet anført en knap så detaljeret ansvarsfraskrivelse. Instituttet havde ligeledes anført, at man ikke indestod for de i det kommunale oplysningsskema afgivne oplysningers rigtighed.

På denne baggrund fandt Nævnet ikke, at instituttet hæftede for manglerne ved afløbsforholdene, og den urigtige oplysning, der var modtaget fra kommunen.

Nævnet frifandt enstemmigt instituttet.

B9208053

Utilstrækkelig nedlysning af pantebrev

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. november 1992

Klageren erhvervede en ejerlejlighed ved slutseddel af august måned 1990. Af slutsedlen fremgik det, at købesummen var 330.000 kr. og under prioriteter til overtagelse var anført et lån til det indklagede realkreditinstitut på oprindeligt 365.000 kr., utinglyst nedbragt til 310.000 kr. Over denne tekst var der i hånden anført "nedlyses til" uden nærmere angivelse af, om der henvistes til hovedstol eller restgæld. Under slutsedlens punkt til bemærkninger og særlige forhold var det anført, at gælden – uanset prioriteternes restgæld – skulle nedlyses, så gælden svarede til den bruttoydelse på 41.776,96 kr., der var angivet i en tilknyttet salgsopstilling. Endvidere var det præciseret, at prisen ikke kunne overstige 330.000 kr. med 20.000 kr. i udbetaling.

I det endelige skøde anførtes den overtagne prioritet som nedlyst til 310.000 kr. pr. 1. oktober 1990, men med statutmæssige forpligtelser i forhold til lånets oprindelige hovedstol.

Det endelige skøde blev tinglyst med retsanmærkning om, at nedlysningen ikke havde fundet sted. Efterfølgende blev pantebrevet nedlyst til en hovedstol på 336.603 kr. og fortsat med restgæld på 310.000 kr.

Klagerens advokat henvendte sig nu til det indklagede realkreditinstitut for at få hovedstolen nedlyst til 310.000 kr., da han fandt, at dette fremgik af slutsedlen. Instituttet besvarede denne henvendelse ved at henvise til, at hovedstolen var nedlyst, så restgælden kom til at svare til 310.000 kr.

Herefter blev sagen indbragt for Realkreditankenævnet.

Nævnet fandt, at det af slutsedlen fremgik, at formålet med den ekstraordinære nedskrivning var at opnå en bruttoydelse på 41.776,96 kr., som nævnt i salgsopstillingen. Der var derimod ikke holdepunkter for at antage, at man tilsigtede en ændring af lånets løbetid eller den fastsatte ydelsesprocent. Den procentuelle ydelse udgjorde på nedlysningstidspunktet 12,41%

årlig, og den i salgsopstillingen anførte ydelse svarede til en hovedstol på 336.603 kr.

Nævnet fandt som følge heraf, at klageren alene havde krav på en nedlysning af hovedstolen til de nævnte 336.603 kr. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at klageren ifølge skødet var statutmæssigt forpligtet i forhold til

den oprindelige hovedstol på 365.000 kr. Det betød, at en nedlysning af hovedstolen til 336.603 kr. i stedet for 310.000 kr. ikke umiddelbart medførte en forøgelse af klagerens forpligtelser, herunder solidarisk ansvar, i forhold til det i skødet anførte.

Nævnet frifandt enstemmigt realkreditinstituttet.

B9209056

Erindringsgebyr

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. december 1992

Ved brev af 10. januar 1992 meddelte klageren det indklagede realkreditinstitut, at han ikke var i stand til rettidigt at betale terminsydelsen pr. 11. december 1991. Klageren anmodede instituttet om ikke at sende erindringsskrivelse eller notere henstand. Klagerens begrundelse for dette var, at han ikke ønskede disse ydelser med deraf følgende gebyrer.

Ved brev af 16. januar 1992 gjorde instituttet klageren opmærksom på, at der ville blive fremsendt erindrings-skrivelse, såfremt terminen ikke blev betalt rettidigt. Instituttet undlod at notere henstand og oplyste, at terminen ville blive overgivet til inkasso den 10. februar 1992.

Instituttet afsendte herefter erindringsskrivelse vedrørende december termin 1991 den 27. januar 1992.

Da klageren modtog terminsopkrævningen for marts termin 1992, var han blevet pålignet et gebyr på 200 kr. for ovennævnte erindringsskrivelse. Klageren rettede den 27. februar 1992 henvendelse til instituttet og gjorde gældende, at han havde erkendt forsinkelsen, hvorfor det ikke var rimeligt at påligne et erindringsgebyr.

Instituttet afviste ved skrivelse af 11. marts 1992 at frafalde gebyret for erindringsskrivelsen.

Klageren kunne heller ikke betale marts termin rettidigt, hvorefter historien gentog sig.

Instituttet afsendte den 21. april 1992 erindringsskrivelse vedrørende marts terminen til klageren.

Instituttet besvarede klagerens henvendelse om henstand med marts terminen ved brev af 28. april 1992 med den bemærkning, at gebyret kun kunne undgås ved rettidig indbetaling.

Klageren henvendte sig den 9. juli 1992 endnu en gang til instituttet med ønske om frafaldelse af gebyrerne. Instituttet afviste på ny dette ønske ved brev af 13. juli 1992.

Herefter indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren påstod indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet var uberettiget til at opkræve erindringsgebyrer, og at instituttet derfor skulle frafalde og tilbagebetale disse.

Instituttet påstod frifindelse.

Instituttets pantebrev indeholder en generel henvisning til de til enhver tid gældende vedtægter, jfr. Justitsministeriets pantebrevsformular B, som i punkt 1 og 4 har følgende ordlyd:

"1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.

4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, svares morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler."

Indklagedes vedtægters §§ 38, stk. 2 og 42 er sålydende:

"§ 38, stk. 2. Såfremt ydelsen ikke er betalt inden den i serievilkårene eller pantebrevet fastsatte betalingsfrist, forfalder lånet til skadesløs betaling, ligesom der påløber morarenter og gebyrer efter nærmere af bestyrelsen fastsatte regler.

§ 42. Bestyrelsen fastsætter regler om gebyrer."

Af instituttets gebyroversigt fremgår det, at der opkræves gebyr på 200 kr. pr. skrivelse for erindringsskrivelser

og 200 kr. pr. bevilling af henstand eller afdragsordning.

På bagsiden af indklagedes terminsopkrævninger fremgår bl. a. følgende:

"Ved betaling efter sidste rettidige indbetalingsdag påløber morarente beregnet efter den til enhver tid gældende morarentesats. Morarenten beregnes pr. påbegyndt måned fra den 11. i terminsmåned. Eventuel morarente opkræves sammen med lånets/lånenes næste terminsydelse.

Forinden overgivelse til inkasso fremsendes en erindringsskrivelse om manglende indbetaling. Der opkræves særskilt gebyr herfor. Ikke betalte ydelser med forfald den 11. juni/11. december overgives normalt til inkasso ca. den 10. august/10. februar.

Ikke betalte ydelser med forfald den 1. marts/1. november overgives normalt til inkasso ca. den 10. maj/10. november."

Nævnssekretariatet fik ved henvendelse til instituttet bekræftet, at enhver overskridelse af betalingsfristen medfører et gebyr på 200 kr.

Nævnet fandt, at der i instituttets vedtægter og pantebreve er hjemmel til

opkrævning af såvel morarente som de omhandlede gebyrer.

Nævnet fandt ikke, at det kunne kritiseres, at instituttet i tilfælde af for sen indbetaling kræver morarente og gebyrer til dækning af likviditets- og ekstra administrationsomkostninger.

Nævnet fandt heller ikke at kunne kritisere, at instituttets gebyropkrævning foretages ved en eller flere af følgende ekspeditioner: udsendelse af erindringsskrivelser, registrering af henstand eller indgåelse af afdragsordninger. Denne vurdering ændres ikke af, at en debitor konkret meddeler, at han ikke ønsker at betale for de ekstra administrationsomkostninger, der er forbundet med for sen betaling. Nævnet lagde i den forbindelse vægt på, at det for en kreditor som det indklagede realkreditinstitut er nødvendigt at ekspeditionerne udformes som enkle ordninger, der i vidt omfang kan køre maskinelt.

Herefter, og da Nævnet ikke fandt, at de af instituttet opkrævede morarenter og gebyrer kunne anses for urimelige, kunne Nævnet ikke tage klagen til følge og frifandt derfor instituttet.

B9209057

Udgifter til ejendomsmægler ved omprioritering

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. november 1992

Klagerne ejer et parcelhus, der var belånt med tre lån til det indklagede realkreditinstitut.

I juni 1992 modtog klagerne brochuremateriale, som omhandlede mulighederne for at opnå ydelsesbesparelse ved at omlægge eksisterende lån til nyt 30-årigt mixlån. Brochurematerialet var fremsendt af realkreditinstituttet. For at få oplysninger om de nærmere vilkår for omprioritering rettede klagerne henvendelse til en af de lokale ejendomsmæglere, som var anført ved fremsendelsen af brochurematerialet.

Realkreditinstituttet afgav den 22. juni 1992 låne- og indfrielsestilbud. I lånetilbudet henleddes opmærksomheden på, at den anførte kurs var tilbudsagens kurs, og at kursen kunne ændre sig inden udbetalingsdagen, hvorved det samlede provenue kunne ændre sig.

Endvidere var der i lånetilbudet an-

ført, at der ved beregning af låneomlægning var taget udgangspunkt i dagskurser, og at der kunne ske ændringer i kurserne inden låneudbetalingen. Der orienteredes i den forbindelse om, at låntager for at imødegå kurstab kunne kurssikre.

Den 25. juni blev der indgået en omprioriteringsaftale mellem klagerne og ejendomsmægleren. Af aftalen fremgik det blandt andet, at der tilkom ejendomsmægleren honorar for rådgivning, tinglysning m.v. Vurderingshonoraret til ejendomsmægleren skulle ifølge aftalen betales direkte af instituttet.

Lånet blev udbetalt gennem klagerens pengeinstitut, som de havde givet fuldmagt. Af fuldmagten, der blev fremsendt til realkreditinstituttet, fremgik det, at lånet ønskedes udbetalt til dagskurs, og at indfrielse af gamle lån skulle modregnes. Der var ikke blevet foretaget kurssikring.

I forbindelse med gennemførelsen af omprioriteringssagen betalte klageren en opstået manko på 9.549,16 kr., hvoraf de 5.417,21 kr. var forholdsmæssig ydelse på de indfrieede lån, mens det resterende beløb var en følge af kursændringer.

Efterfølgende opkrævede ejendomsmægleren 1.250 kr. til dækning af sit honorar samt 791,17 kr. til dækning af stempel- og tinglysningsomkostninger. Klagerne protesterede over denne opkrævning, idet de mente, at de gennem materiale fra instituttet og oplysninger fra ejendomsmægleren var til sikret, at omkostninger i forbindelse med omprioriteringssagen var dækket af det nye lån.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet skulle dække ejendomsmæglerens honorar, samt at instituttet skulle anerkende, at omkostninger til stempel og tinglysning skulle være omfattet af det nye lån, og derfor burde betales af instituttet.

Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at det tydeligt fremgik af omprioriteringsaftalen, at der tilkom ejendomsmægleren honorar for rådgivning, tinglysningsekspedition m.v., mens vurderingshonorar skulle betales af instituttet.

Det fremgik endvidere tydeligt af instituttets lånetilbud, at de anførte kurser var foreløbige, og at der var mulighed for at foretage kurssikring af både udbetalings- og indfrielseskurser. Nævnet fandt det således ikke bevist, at klagerne var blevet misinformeret eller vildledt angående muligheden for kurssikring.

Da det nye lån var blevet udmålt med et beløb, der ud fra kurserne på tilbudstidspunktet gav tilstrækkelig dækning for de med indfrielsen forbundne omkostninger, fandt Nævnet endvidere, at klagerne var forpligtet til at afholde den del af omkostningerne, der ikke kunne dækkes af provenuet på det nye lån.

Ankenævnet frifandt derfor instituttet.

B9210063

Ekspeditionstid i forbindelse med låneindfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. december 1992

Klageren havde fremsendt en terminsopkrævning til sin bank med besked om, at denne skulle sørge for betalingen heraf den 31. december 1991. Terminsopkrævningen vedrørte et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Den 11. december anmodede klageren via sit pengeinstitut instituttet om et indfrielsestilbud på det pågældende lån, hvilket blev udarbejdet og afsendt samme dag.

Samme dag havde klageren i forbindelse med indfrielsen tegnet en bankgaranti, som løb over en periode på tre måneder med månedsstart hver den 11. i måneden.

Den 20. december modtog realkreditinstitutet en check fra klagerens pengeinstitut, svarende til indfrielsesbeløbet fratrukket terminsydelsen for december termin 1991.

Realkreditinstitutet ekspederede indfrielsen den 20. december 1991, men tilbageholdt afregningen og det kvitterede pantebrev, idet instituttet afventede indbetalingen af terminsydelsen for december.

Fredag den 3. januar 1992 modtog instituttet meddelelse fra GiroBank om, at terminsydelsen var indbetalt den 31. december 1991. Instituttet iværksatte herefter kvittering af lånets pantebrev og fremsendte den 10. januar 1992 indfrielsesafregning og det kvitterede pantebrev til pengeinstitutet, som registrerede modtagelsen af disse den 14. januar 1992.

Da sagen ikke var afsluttet den 11. januar 1992, påløb der en ekstra måneds garantiprovision. Klageren rettede herefter henvendelse til instituttet for at få dækket udgiften, da klageren mente, at instituttet havde brugt urimelig lang tid på at ekspedere indfrielsen. Instituttet afslog klagerens anmodning, og sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

Nævnet fandt, at det fremgik af instituttets indfrielsestilbud, at indbetaling af det samlede beløb, hvori der var indeholdt et beløb til dækning af terminsydelsen for december termin 1991, skulle ske den 23. december 1991.

Endvidere fandt Nævnet, at det forhold, at der påløb en ekstra måneds udgift til garantiprovision, alene skyldtes, at klageren ikke indfrie lånet i overensstemmelse med vilkårene i indfrielsestilbudet, men i stedet indbetalte terminsydelsen for december termin 1991 den 31. december 1991.

Nævnet fandt, at instituttet havde været berettiget til at afvente terminsbetalingen, før lånet blev afregnet endeligt, og således ikke havde haft en urimelig lang ekspeditionstid, og ej heller, at instituttet havde handlet mod sædvanlig praksis. Som følge heraf frifandt Nævnet instituttet.

ANDEN
VIRKSOMHED

7.1. Abonnementsordning vedrørende kendelser



7 I

Abonnementsordning vedrørende kendelser

Der har i løbet af det første år af Real-kreditankenævnets virksomhed vist sig en stigende interesse for Nævnets kendelser.

Der synes ikke umiddelbart at være grund til at tro, at denne interesse vil dale i takt med det stigende antal kendelser.

Med henblik på at kunne imødekomme behovet for løbende at modtage Ankenævnets kendelser og for at udbrede kendskabet til Ankenævnet og dets virksomhed er det besluttet, at der pr. 1. september 1993 etableres en abonnementsordning. Abonnementsordningen vil omfatte løbende tilsendelse af samtlige kendelser, der afsiges, ajourførte registre over disse samt en kassette til opbevaring af kendelser, årsberetning m.v.

Prisen for en abonnementsordning forventes af blive 750 kr. årligt og er beregnet, så den alene giver dækning for de positive udgifter til fremstilling og forsendelse af kendelser og kassetter.

Det vil også efter indførelsen af abonnementsordningen være muligt at rekvirere enkelte kendelser. Prisen herfor er fastsat efter samme principper – det vil sige kostpris.

Prisen for fremsendelse af enkelte kendelser forventes at blive 15 kr. pr. kendelse.

Såfremt De måtte være interesseret i en abonnementsordning eller enkelte kendelser, er De velkommen til at kontakte Nævnssekretariatet på telefon 31 31 42 06 eller pr. telefax på nr. 31 31 36 04.



REGISTRE OVER AFSAGTE KENDELSER

- 8.1. Emneregister-kendelser
- 8.2. Sagsregister-kendelser

På de følgende sider er gengivet 2 registre over afsagte kendelser i Real-kreditankenævnet.

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 resumenumre med et eller flere tilknyttede stikord, der nærmere specificerer emnet for den enkelte kendelse.

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

8 1

EMNEREGISTER
KENDELSER

<u>Stikord</u>	<u>Resumenummer</u>
Afdragsordning	B9204032
Afslag på lån	B9201004
Ansvarsfraskrivelse	B9208051
Bidragshøjelse	B9205036
Dobbeltsalg	B9201006
Ejerskifte	B9205039
Eksisterende lån	B9202013
Ekspeditionstid	B9210063
Erindringsskrivelse	B9209056
Fejlagtig erlagt	B9207048
Fejlvurdering	B9204034
Forbehold/betingelser	B9201003
—	B9201004
—	B9204031
Fordeling	B9202015
Forhøjelse	B9202021
Forlængelse	B9202020
Forrentning	B9201011
Frigivelse	B9204031
Frigørelse	B9203023
Frivilligt salg	B9202021
—	B9204032
Gebyr	B9202014
—	B9204029
—	B9209056
Godkendelse	B9203023
Gældsovertagelse	B9203023
Gældsansvar	B9203023
—	B9203025
Hjemmel	B9202014
—	B9202015
Hovedstol	B9208053
Indfrielse	B9204029
—	B9210063
Kaution	B9204031
Kontantlån	B9202020
—	B9205036
Købesum	B9201011
Løbetid	B9202020
Låneomlægning	B9201009
—	B9202020
—	B9209057
Lånetilbud	B9201003
Lånetilsagn	B9204030
—	B9207047
Lånevilkår	B9202013

<u>Stikord</u>	<u>Resumenummer</u>
Misligholdelse	B9207046
Morarente	B9202015
Nedbringelse	B9205039
Nedlysning	B9208053
Omfang	B9208051
Omkostninger	B9209057
Opfyldelse	B9204030
—	B9207047
Opgørelse	B9204032
Opsigelse	B9207046
Overbelåning	B9201009
—	B9203025
—	B9204034
Overtaget pant	B9201011
Pris	B9202021
Proforma	B9205039
Reservefondsbidrag	B9202014
Salg	B9201011
Størrelse	B9202014
—	B9202015
Sælger	B9203023
Terminsydelser	B9202015
—	B9207048
Tilbagebetaling	B9207048
Tilbagekaldelse	B9201003
Tvangsauktion	B9201006
Uberettiget	B9204029
Vilkår	B9204032
Ændring	B9202013

8 2

SAGSREGISTER
KENDELSER

<u>Resumenummer</u>	<u>Stikord</u>
B9201003	Forbehold/betingelser Lånetilbud Tilbagekaldelse
B9201004	Afslag på lån Forbehold/betingelser
B9201006	Dobbeltsalg Tvangsauktion
B9201009	Låneomlægning Overbelåning
B9201011	Forrentning Købesum Overtaget pant Salg
B9202013	Eksisterende lån Lånevilkår Ændring
B9202014	Gebyr Hjemmel Reservefondsbidrag Størrelse
B9202015	Fordeling Hjemmel Morarente Størrelse Terminsydelser
B9202020	Forlængelse Kontantlån Løbetid Låneomlægning
B9202021	Forhøjelse Frivilligt salg Pris
B9203023	Frigørelse Godkendelse Gældsovertagelse Gældsansvar Sælger
B9203025	Gældsansvar Overbelåning
B9204029	Gebyr Indfrielse Uberettiget

<u>Stikord</u>	<u>Resumenummer</u>
B9204030	Lånetilsagn Opfyldelse
B9204031	Forbehold/betingelser Frigivelse Kaution
B9204032	Afdragsordning Frivilligt salg Opgørelse Vilkår
B9204034	Fejlvurdering Overbelåning
B9205036	Bidragsforhøjelse Kontantlån
B9205039	Ejerskifte Nedbringelse Proforma
B9207046	Misligholdelse Opsigelse
B9207047	Lånetilsagn Opfyldelse
B9207048	Fejlagtig erlagt Terminsydelser Tilbagebetaling
B9208051	Ansvarsfraskrivelse Omfang
B9208053	Hovedstol Nedlysning
B9209056	Erindringsskrivelse Gebyr
B9209057	Låneomlægning Omkostninger
B9210063	Ekspeditionstid Indfrielse