

REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING FOR

I 9 9 4



1 INDLEDNING

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 1994 til 31. december 1994 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, resumeer af kendelser, et generelt afsnit med gennemgang af udvalgte emner, som nogle af sagerne i Nævnet har givet særlig anledning til at tage op, og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnssekretariatet har beskæftiget sig med. Derudover er der i årsberetningen optrykt registre over afsagte kendelser samt over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

2 FORMANDENS BERETNING

Realkreditankenævnet indledte sin virksomhed den 1. januar 1992. Beretningen vedrører således Nævnets tredje virkeår. Sagsantallet for 1994 er 404. Antallet af sager i 1992 var 259, og i 1993 var antallet af sager 374. Sagsantallet for såvel 1993 som for 1994 må betragtes som ekstraordinært stort, idet sagstilgangen har været stærkt præget af de mange låneomlægninger, som blandt andet var en følge af det lave renteniveau i de pågældende år.

Der er grund til at fremhæve nogle af de behandlede sager som særligt interessante eller principielle. Det gælder for eksempel nogle af sagerne om låneomlægning. Se herom i resumé nr. B9311091, B9311098, B9312100, B9401001, B9402022 og B9408095 samt det generelle afsnit under 5. Derudover kan nævnes sager om gældsovertagelse. Se herom i resumé nr. B9307055, B9311093, B9404052 og B9406068 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1992. Endelig kan særligt fremhæves sager om opgørelse og forrentning af ikke dækkede krav efter en tvangsauktion – personlige fordringer. Se resumé nr. B9309070 og nr. B9402025 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1993.

Som det fremgår af statistikkerne behandles mange sager af Nævnssekretariatet. Der er fortsat mange af disse sager, som ikke har karakter af egentlige klager, men som skyldes manglende viden om realkreditområdet. Sådanne sager kan derfor typisk ekspederes af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse.

Klagerne har i 26 pct. af de afsluttede nævnssager fået medhold. Kun en af disse afgørelser er anfægtet af det indklagede realkreditinstitut. Ingen af kendelserne fra de foregående år, hvor klageren har fået medhold, har været anfægtet.

Ved afslutningen af Nævnets tredje arbejdsår vil jeg som tidligere benytte lejligheden til at sige nævnsmedlemmerne fra såvel forbruger- som realkreditsiden og Sekretariatets medarbejdere tak for et godt og konstruktivt samarbejde. De resultater, der er opnået dels gennem nævnssarbejdet dels gennem Sekretariatets virke, er et gode for såvel realkreditkunderne som realkreditinstitutionerne.

Frederiksberg, den 15. november 1995

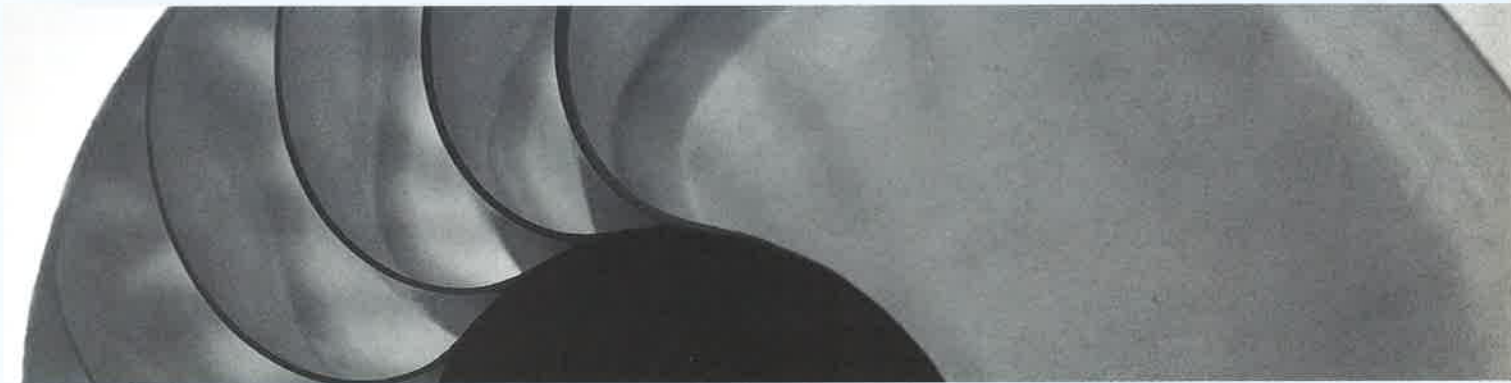

Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning	1
2. Formandens beretning	1
3. Generelt om Nævnet og Sekretariatet	5
3.1. Oprettelsen af Nævnet	6
3.2. Nævnets kompetence	6
3.3. Nævnets sammensætning	6
3.4. Sekretariatets bemanning	7
3.5. Sagsbehandling ved Ankenævnet	7
4. Statistiske oplysninger	9
4.1. Sager behandlet af Nævnet	10
4.2. Sager behandlet af Sekretariatet	12
5. Låneomlægning	15
5.1. Låneomlægning – motiver og begreber	16
5.1.1. Motiver til låneomlægning	16
5.1.2. Begreber, der knytter sig til låneomlægning	17
5.1.2.1. Konvertering	17
5.1.2.2. Pariindfrielse	17
5.1.2.3. Differencerente	18
5.1.2.4. Nutidsværdi	18
5.1.2.5. Diskonteringsrente	18
5.1.2.6. Kurstabsfradrag	18
5.1.2.7. Kurssikring	19
5.2. Hovedtemaer for nævnssager om låneomlægning	19
5.2.1. Indfrielsesmetoder	19
5.2.2. Differencerente og opsigelsesfrister	20
5.2.3. Kurssikring	21
5.2.4. Rådgivning	21
5.2.5. Ekspeditionstid	22
6. Resuméer af kendelser	25
7. Andre aktiviteter	81
7.1. Abonnementsordning vedrørende kendelser	82
7.2. Foredragsvirksomhed	82
8. Registre over afsagte kendelser	83
8.1. Emneregister kendelser	85
8.2. Sagsregister kendelser	89
9. Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	94

GENERELT OM
NÆVNET OG
SEKRETARIATET

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



3 1

OPRETTELSEN AF NÆVNET

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

Forbrugerklagenævnet har i medfør af § 12 i lov om Forbrugerklagenævnet (lov nr. 105 af 28. februar 1986 med

senere ændringer) godkendt Realkreditankenævnet til at behandle klager over realkreditinstitutter.

Godkendelsen gives for 3 år ad gangen. Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992 og er af Forbrugerklagenævnet foreløbig godkendt til den 31. december 1997.

3 2

NÆVNETS KOMPETENCE

Realkreditankenævnet kan behandle klager over danske realkreditinstitutter og deres danske datterselskaber. Klagen kan vedrøre ethvert retsspørgsmål i forholdet mellem kunden og instituttet. Også spørgsmål, der opstår i kontraheringsfasen ("forhandlingsfasen"), herunder i forbindelse med afgivelse af tilbud, nægtelse af lån m.v., anses for omfattet af Nævnets kompetence – uanset 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.

Som udgangspunkt kan alene klager fra private behandles. Dog kan klager fra erhvervsdrivende behandles, hvis klagen ikke adskiller sig væsentligt fra en klage vedrørende et privat kundeforhold. I forbindelse med en konkret sag har Nævnet udtalt, at bedømmelsen af, om en klage fra en erhvervsdrivende kan behandles, skal ske på grundlag af en samlet vurdering, hvori indgår klagers 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".

Efter denne afgrænsning vil mange klager fra mindre erhvervsdrivende 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 uden for 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 har i 1994 deltaget i nævnssamarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:
Formand Kirsten Nielsen,
Forbrugerrådet
Bent Olufsen, medlem af
Forbrugerrådets Forretningsudvalg

Afdelingschef Søren Geckler,
Forbrugerrådet
Konstitueret professor
Peter Møgelvang-Hansen
Jurist Søren Stagis, Forbrugerrådet
Jurist Louise Holck, Forbrugerrådet

Udpeget af Realkreditrådet:
Regionsdirektør Tommy Nybo,
BRFkredit A/S (til 18. januar 1994)
Områdedirektør Harry Nielsen,
BRFkredit A/S (fra 19. januar 1994)
Direktør Keld Christiansen,
Nykredit A/S
Direktør Flemming Borreskov,
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 1994 beskæftiget følgende personer:

Sekretariatschef, cand. jur.
Susanne Nielsen
Fuldmægtig, cand. merc.
Martin Jarløv

Fuldmægtig Vivian Jespersen

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

3 5

SAGSBEHANDLING VED ANKENÆVNET

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 modta-

gelsen 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 1994 tilsluttet Ankenævnet:

BRFkredit A/S

Danske Kredit A/S

Nykredit A/S

Realkredit Danmark A/S

TOTALKREDIT Realkreditfond

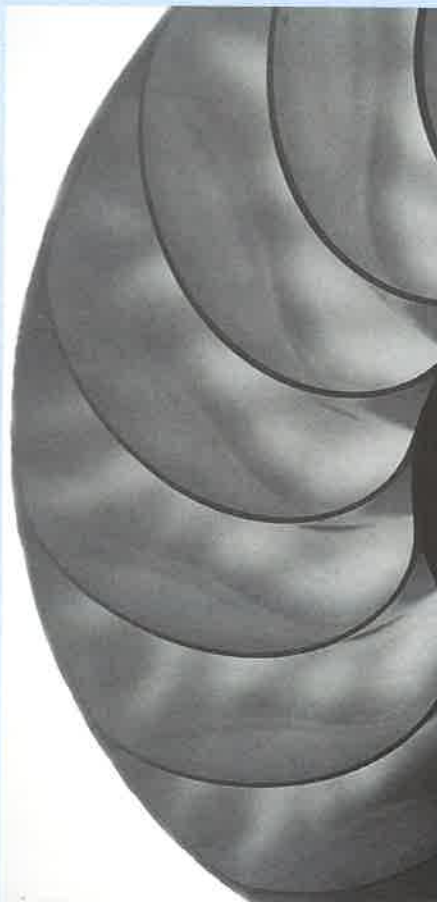
Unikredit A/S

Dansk Landbrugs Realkreditfond er ikke et realkreditinstitut efter realkreditloven, men er omfattet af en særlig lov. Det indebærer, at Dansk Landbrugs Realkreditfond ikke umiddelbart er omfattet af Realkreditankenævnets kompetence. Dansk Landbrugs Realkreditfond har imidlertid i konkrete sager godkendt, at sagen ad hoc blev behandlet af Realkreditankenævnet på samme måde som sager mod de tilsluttede realkreditinstitutter.

STATISTISKE
OPLYSNINGER

4.1. Sager behandlet af Nævnet

4.2. Sager behandlet af
Sekretariatet



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

Nævnssager er sager, hvor der er indleveret et 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. Nogle nævnssager afsluttes ved kendelse, mens andre afsluttes administrativt.

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

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

Ankenævnet har i 1994 modtaget 404 sager – fordelt på 133 nævnssager og 271 sekretariatssager. I forhold til 1993 er der tale om en stigning på ca. 8 pct. Denne vækst er forholdsmæssigt større på nævnssager end på sekretariatssager, jf. tabel 1. Fra 1993 er der overført 49 nævnssager.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	1994	1993	1992
Nævnssager			
– nye	133	114	81
– overført fra året før	49	12	–
Sekretariatssager	271	260	178
I alt	453	386	259

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4 I

SAGER BEHANDLET AF NÆVNET

Af de 182 nævnssager er 93 færdigbehandlet af Nævnet, mens 43 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 46 nævnssager er færdigbehandlet af Sekretariatet, klagen er tilbagekaldt eller afvist, eller instituttet har helt eller delvist imødekommet klagerens krav.

Tabel 2 viser status på de i alt 182 nævnssager, der har foreligget til behandling i 1994. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 1992 og 1993.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	1994		1993		1992	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	49	27	12	10	—	—
Registreret i året	133	73	114	90	81	100
I alt	182	100	126	100	81	100
Afsluttet ved kendelse	93	51	46	36	34	42
<i>Klager medhold</i>	24	26	12	26	6	18
<i>Instituttet medhold</i>	57	61	30	65	23	67
<i>Nævnsforlig indgået</i>	3	3	1	2	2	6
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	9	10	3	7	3	9
	93	100	46	100	34	100
Afsluttet administrativt	46	25	31	25	35	43
<i>Sekretariatsforlig</i>	12	26	3	10	5	14
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	17	37	18	58	13	37
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	5	11	4	13	14	40
<i>Klagen frafaldet</i>	12	26	6	19	3	9
	46	100	31	100	35	100
Afventer færdigbehandling:	43	24	49	39	12	15
I alt	182	100	126	100	81	100

Som det fremgår af tabel 2 har klageren i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 26 pct. af sagerne, hvilket svarer til niveauet i 1993. I en enkelt af de sager, hvor klageren har fået medhold, har realkreditinstituttet i overensstemmelse med vedtægternes § 11, stk. 2, meddelt Ankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen. For institutterne er der i alle tre år givet medhold i ca. 2/3 af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 37 pct. af sagerne mod 58 pct. året før.

I 1994 afviste Nævnet 9 klager, hvilket er en stigning i forhold til de foregående år. Sekretariatet afviste 5 sager i 1994 mod 4 sager i 1993. Afvisningerne er blandt andet begrundet i, at der var tale om klager fra erhvervsdrivende eller klager, hvor der ikke blev indsendt det ønskede materiale. Derudover var der afvisninger som følge af, at klagen var indgivet så lang tid efter klagespørgsmålets opståen, at det ikke længere fandtes at kunne realitetsbehandles, samt klager, som fandtes uegnede til behandling i Realkreditankenævnet som følge af et behov for vidne- og bevisførsel.

Tabel 3. Fordeling af nævnssager i 1994 ud fra klagens tema

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtagelse	Takster	Rets- følgning	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 1993	15	15	2	5	12	49
Registreret i 1994	60	42	4	7	20	133
Afsluttet ved kendelse:	38	35	4	6	10	93
<i>Klager medhold</i>	6	12	2	2	2	23
<i>Instituttet medhold</i>	28	19	2	2	6	57
<i>Nævnsforlig indgået</i>	0	1	0	2	0	3
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	4	3	0	0	2	10
Afsluttet af sekretariatet:	18	12	2	4	10	46
<i>Sekretariatsforlig</i>	6	2	0	1	3	12
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	5	5	1	2	4	17
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	2	1	0	1	1	5
<i>Klagen frafaldet</i>	5	4	1	0	2	12
Afventer færdigbehandling:	19	10	0	2	12	43

Af tabel 3 fremgår fordelingen af nævnssagerne ud fra klagens tema. Blandt de sager, der er afsluttet ved kendelse, vedrører hovedparten nyudlån og indfrielse, hvilket skyldes de mange låneomlægninger. De samme temaer har – sammen med retsfølgning – præget de sager, som er afsluttet af Sekretariatet.

4 2

SAGER BEHANDLET AF SEKRETARIATET

Tabel 4. Afsluttede sekretariatssager

	1994		1993		1992	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	234	86	232	89	164	92
Forlig/ordning etableret	21	8	20	8	6	3
Henvist videre	16	6	8	3	8	5
I alt	271	100	260	100	178	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 271 sager i 1994 mod 260 sager i 1993. Af de 271 sekretariatssager i 1994 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 21 sager, mens 16 sager henvistes videre til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 1994 fortrinsvis kommet fra private, idet de tegner sig for ca. 95 pct. af de behandlede sager, mens advokater og erhvervskunder tegner sig for ca. 5 pct., hvilket er på samme niveau som i 1993.

Sekretariatssageres fordeling på klagtemaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5. Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	1994		1993		1992	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	69	26	65	25	36	20
Indfrielse	72	27	44	17	20	11
Gældsovertagelse	12	4	16	6	14	8
Takster	44	16	63	25	56	32
Retsforfølgning	25	9	35	13	36	20
Låneadministration m.m.	49	18	37	14	16	9
I alt	271	100	260	100	178	100

Tyngden af sekretariatssager ligger fortsat på nyudlån. For 1994 har der tillige været mange sager vedrørende indfrielse, hvilket er en følge af de mange låneomlægninger.

LÅNE - OMLÆGNING

- 5.1. Låneomlægning – motiver og begreber
 - 5.1.1. Motiver til låneomlægning
 - 5.1.2. Begreber, der knytter sig til låneomlægning
 - 5.1.2.1. Konvertering
 - 5.1.2.2. Pariindfrielse
 - 5.1.2.3. Differencerente
 - 5.1.2.4. Nutidsværdi
 - 5.1.2.5. Diskonteringsrente
 - 5.1.2.6. Kurstabsfradrag
 - 5.1.2.7. Kurssikring
- 5.2. Hovedtemaer for nævnssager om låneomlægning
 - 5.2.1. Indfrielsesmetoder
 - 5.2.2. Differencerente og opsigelsesfrister
 - 5.2.3. Kurssikring
 - 5.2.4. Rådgivning
 - 5.2.5. Ekspeditionstid



SEKRETARIATSNOTAT OM LÅNEOMLÆGNING

En stor del af såvel nævnssagerne som sekretariatssagerne i 1994 vedrører låneomlægning. En del af sagerne skyldes forståelsesvanskeligheder – dels i relation til fremgangsmåden og de teknikker, der anvendes, dels i relation til de fagudtryk, som man støder på i forbindelse med en låneomlægning. I det følgende er indledningsvis

nævnt nogle motiver for at gennemføre en låneomlægning. Derefter er der foretaget en gennemgang af en række af de begreber, der knytter sig til en låneomlægning. Endelig er der foretaget en gennemgang af nogle hovedtemaer i de behandlede nævnssager om låneomlægning.

5 I

LÅNEOMLÆGNING – MOTIVER OG BEGREBER

5 I I

MOTIVER TIL LÅNEOMLÆGNING

Der kan være flere motiver til, at en låntager vælger at omlægge lån. Et af de oftest forekommende motiver er at opnå en lavere ydelse, hvilket som oftest kan realiseres, hvis kursen på obligationerne på det gamle lån er over 100, og lånet kan opsiges til kurs 100. Se om konvertering i afsnit 5.1.2.1. En lavere ydelse kan også opnås i andre situationer, når der sker låneomlægning til en lavere rente. Hvorvidt der er en gevinst, må beregnes fra lån til lån.

En lavere ydelse kan også opnås ved en låneomlægning med løbetidsforlængelse, der typisk medfører en likviditetsforbedring, mens nutidsværdien af de samlede ydelser bliver højere, idet den lavere ydelse skal betales i et større antal år. Om beregning af nutidsværdi henvises til afsnit 5.1.2.4.

Omlægning til længere løbetid anvendes ofte, hvis ejendommen skal sælges.

Ved en omlægning til højere rente tilsigtes at opnå en fordel ved en senere omlægning til lavere rente. Jo højere nominel rente, der er på de obligationer, der ligger bag lånet, jo større er chancen for, at obligationskursen kommer over 100. Derudover indeholder omlægningen til højere rente den for-

del, at lånets obligationsrestgæld bliver mindre, idet kursen er højere, jo større nominel rente obligationen har.

Hvis et kontantlån på 100.000 kr., der ved udbetalingen blev baseret på salg af 6 pct. obligationer til kurs 80, for eksempel skiftes ud med et 9 pct. lån til kurs 98, betales der en større månedlig ydelse. Den forhøjede ydelse kan betragtes som en betaling for muligheden af senere at opnå en fordel ved omlægning til lavere rente. Ved omlægningen sker der en reduktion af obligationsrestgælden, der for 6 pct. lånet var 125.000 kr.

$$\frac{(100.000 \text{ kr.} \times 100)}{80}$$

og for 9 pct. lånet bliver 102.000 kr.

$$\frac{(100.000 \text{ kr.} \times 100)}{98}$$

Mange låneomlægninger sker i forbindelse med et ejerskifte eller anden supplerende belåning af ejendommen. Forskellige skatteregler påvirker resultatet af en låneomlægning, se herunder afsnit 5.1.2.6. om kurstabsfradrag. Endvidere kan nævnes, at der for kontantlån, der optages og indfries efter 1. januar 1996 i visse tilfælde vil ske en beskatning af kursgevinsten ved indfrielse.

5 1 2

BEGREBER, DER KNYTTER SIG TIL LÅNEOMLÆGNING

5 1 2 1

KONVERTERING

Realkreditlån ydes i alle tilfælde ved udstedelse af obligationer – uanset om lånet er et kontantlån eller et obligationslån. Obligationerne kan være enten konverterbare eller inkonverterbare.

Lån baseret på konverterbare obligationer kan indfries enten ved opkøb og indlevering af obligationer til realkreditinstituttet eller kontant til kurs 100, hvis det opsiges med et varsel, jf. nedenfor i afsnit 5.1.2.2. om pariindfrielse. Opsiges lånet af debitor, opsiges realkreditinstituttet over for obligationsejerne obligationerne og indløser disse til kurs 100 med det aktuelle varsel. Man taler i så fald om konvertering – at låntageren har udnyttet sin konverteringsret.

Obligationerne kan også være inkonverterbare, hvilket indebærer, at der ikke er en mulighed for opsigelse og indløsning til kurs 100. Lån baseret på inkonverterbare obligationer indfries ved, at obligationerne opkøbes hos obligationsejeren til den kurs, som forlanges. I nogle tilfælde kan det være vanskeligt at skaffe inkonverterbare obligationer, for eksempel fordi der ikke er så mange i omløb, eller fordi obligationerne alle ejes af nogle få personer eller institutioner. En stor efterspørgsel kan presse kurserne højere op, end sammenhængen mellem det generelle renteniveau og obli-

gationens vilkår betinger. Der tales i så tilfælde om en "indlåsnings effekt". Der er i sommeren 1995 vedtaget en lov, der giver mulighed for at imødegå en sådan indlåsnings effekt gennem Hypotekbankens overtagelse af lånene. Fordelen ved ordningen er begrænset. Det er kun "indlåsnings effekten", som derved undgås. Den markedsbestemte kurs over 100 i øvrigt skal betales, ligesom der – i form af et kurstillæg til indfrielseskursen – skal betales for Hypotekbankens risiko og administration.

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

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

Nedkonvertering og opkonvertering benævnes tilsammen lodret konvertering.

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

5 1 2 2

PARIINDFRIELSE

Pariindfrielse er betegnelsen for indfrielse efter opsigelse af obligationerne til kurs 100. Opsigelsen skal ifølge pantebrevene ske med et varsel. Varslet skal gives til en kreditortermin – det vil sige til en af de terminer, hvor der udbetales renter og udtrækningsbeløb til obligationsejerne. Gennemgående er varslet ifølge pantebrevene 6 måneder til en kreditortermin for obligationer, der har 2 årlige kreditort-

terminer, og 3 måneder til en kreditortermin for obligationer med 4 årlige kreditortermin. Disse varsler har realkreditinstitutterne i praksis nedsat til henholdsvis 5 og 2 måneder.

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

Ved paristraksindfrielse sker indfrielsen med det samme til kurs 100. Realkreditinstitutterne kan dog ikke su-

spendere opsigelsesvarslet over for obligationsejerne, og obligationerne løber videre til den termin, hvortil de er opsagt, uanset om lånene er indfriet. Der skal frem til dette tidspunkt betales normal obligationsrente til obligationsejerne, og realkreditinstituttet opkræver ved indfrielsen denne rente hos den låntager, der foretager den førtidige pariindfrielse. Obligationsrentebeløbet og indfrielsesbeløbet placeres af realkreditinstituttet på det korte pengemarked frem til den dag, hvor obligationsejerne skal have udbetalt rentebeløbet og indløst obligationerne. På grundlag af den renteindtægt, som realkreditinstituttet oppebærer på placeringen af indfrielsesbeløbet, fastlægger realkreditinstituttet en godtgørelsesrente, som godskrives låntageren, der således reelt alene betaler forskellen imellem obligationsrenten og godtgørelsesrenten.

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

5 1 2 3

DIFFERENCERENTE

Differencerente anvendes som betegnelse for forskellen imellem obligationsrenten og godtgørelsesrenten ved

paristraksindfrielse. Differencerente benævnes også opsigelsesrente.

5 1 2 4

NUTIDSVÆRDI

En beregning af en låneomlægning indeholder en angivelse af indfrielsesomkostningerne vedrørende det gamle lån og etableringsomkostningerne vedrørende det nye lån. Derudover indeholder en omlægningsberegning en sammenligning af det gamle og det nye lån. Dels sker der en sammenligning af den månedlige ydelse før og efter skat, dels sker der en sammenligning af det samlede restgældsforløb for hvert lån. For at sikre, at restgældsforløbet er sammenligneligt, beregnes der en nutidsværdi af de samlede terminsydelser for henholdsvis det gamle og det nye lån.

Ved beregning af nutidsværdien af de

samlede terminsydelser for det enkelte lån, tages lånets terminsydelser en af gangen og omregnes til det beløb, som ydelserne ville have udgjort, hvis de alle blev betalt med nutidskroner. Der tages ved omregningen højde for den tidsmæssige forringelse af penges værdi, det vil sige inflation og skat samt den alternative forrentning af beløbet, som kunne være opnået, hvis beløbet havde været sparet op, for eksempel i et pengeinstitut. Ydelserne 1. år indgår uomregnet, ydelserne 2. år regnes et år tilbage (med inflation, skat og forrentning), ydelserne 3. år regnes to år tilbage og så videre.

5 1 2 5

DISKONTERINGSRENTE

Diskonteringsrenten betegner den renteprocent, som anvendes ved beregning af nutidsværdi af de samlede terminsydelser, jf. afsnit 5.1.2.4. De

fleste realkreditinstitutter anvender det nye låns effektive rente efter skat som diskonteringsrente.

5 1 2 6

KURSTABSFRADrag

Midlerne til at yde kontantlån skaffes – som for øvrige realkreditlån – ved at udstede obligationer. Det er forrentningen og tilbagebetalingen af obligationsbeløbet, der er bestemmende for tilbagebetalingsforløbet på kontantlånet. Det kurstab, der opstår ved udbetalingen, tilbagebetales gennem en forhøjet rente på kontantlånet. Popu-

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

For at gøre det rentabelt at omlægge

et ældre kontantlån har det siden juni 1993 været muligt at overføre kurstabskontoen til et nyt lån, såfremt en række nærmere betingelser opfyldes. Herunder kan nævnes, *at* det indfrie- de kontantlån skal være optaget før 19. maj 1993, *at* det nye lån fuldt ud skal kunne dække indfrielsesbeløbet for det gamle kontantlån, *at* det nye lån skal have en løbetid, der mindst svarer til restløbetiden på det indfrie- de kontantlån, *at* der tidsmæssigt skal være sammenhæng imellem indfrie- sen og den nye låneoptagelse, *og at*

låneomlægningen foretages inden udgangen af 1995. Ved omlægning/ indfrielse af det lån, hvortil et kurs- tabsfradrag er overført, bortfalder kurstabsfradraget i henhold til de i skrivende stund gældende regler. Det overvejes dog at ændre reglerne, såle- des at kurstabsfradraget bevares også ved efterfølgende låneomlægninger. Den konto for rentefradrag, der over- føres fra det gamle til det nye lån, benævnes blandt andet kurstabsfra- dragskonto og amortisationskonto.

5 1 2 7 KURSSIKRING

Udbetalingstidspunktet er afgørende for henholdsvis renten og ydelsen på et kontantlån og provenuet på et obli- gationslån.

For kontantlån fastlægges renten og ydelsen således først, når lånet er udbetalt, og der er solgt det antal obli- gationer, der skal til for at tilvejebrin- ge kontantlånets hovedstol.

For obligationslån er rente og ydelse fastlagt på forhånd ud fra pantebrevets pålydende beløb og rente, mens det er usikkert til hvilken kurs, obligationer- ne kan sælges, og dermed hvor stort et låneprovenu, der kan opnås.

Udbetaling af realkreditlån kan gene- relt først ske, når samtlige vilkår, som realkreditinstituttet har stillet for låneudbetaling, er opfyldt, herunder, at der foreligger et tinglyst, anmærk- ningsfrit pantebrev eller en garanti herfor.

For at mindske perioden med usikker- hed om kursudviklingen og dermed

resultatet af låneoptagelsen er der ofte mulighed for at foretage en kurssik- ring. Ved kurssikring bestemmes på forhånd en dato for lånets udbetaling, og det aftales til hvilken kurs, udbeta- lingen skal ske.

Fastlæggelse af aftalekursen sker på grundlag af de aktuelle kurser på tids- punktet for aftaleindgåelsen. Der beregnes herefter et fradrag i de ak- tuelle kurser. Fradragets størrelse afhænger af aftaleperiodens længde og niveauet for pengemarkedsrenten. Derudover betales der et gebyr for kurssikringen.

Realkreditinstitutternes kurssikrings- produkter benævnes fastkursaftaler eller fastrenteaftaler, mens pengein- stitutternes tilsvarende produkt be- nævnes kurskontrakter.

Der kan også indgås kursaftaler vedrø- rende indfrielse af lån. Der beregnes i så fald et kurstillæg til de aktuelle kur- ser.

5 2 HOVEDTEMAER FOR NÆVNSSAGER OM LÅNEOMLÆGNING

Der har været mange forskellige pro- blemstillinger i de sager, som Nævnet og Sekretariatet har behandlet vedrø- rende låneomlægning. Følgende prin-

cipielle eller væsentlige problemstil- lingen kan fremhæves:

5 2 1 INDFRIELESMETODER

Ved afgivelse af tilbud på låneomlæg- ning vælger realkreditinstituttet den indfrielsesmetode, som er mest gun- stig på tilbudstidspunktet. Ved låne- omlægningen foretages på ny en be-

regning af indfrielsesmetoden, såle- des at den indfrielsesmetode, der lå til grund for lånetilbudet, ændres, hvis den ikke længere er den mest gunsti- ge.

Nævnspraksis har lagt sig fast på, at realkreditinstituttet bærer ansvaret for, at den mest gunstige indfrielsesmetode faktisk vælges.

I B9311089 fandt Nævnet, at realkreditinstituttet, der uden accept fra klageren ved udbetalingen havde valgt en anden indfrielsesmetode end den, der var lagt til grund i lånetilbudet, måtte være forpligtet til at sikre sig, at den billigste løsning blev valgt. I den konkrete sag fandt Nævnet det imidlertid ikke godtgjort, at klageren havde lidt et tab som følge af den valgte indfrielsesmetode. Realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

Klageren havde i B9312106 på udbetalingsanmodningen bedt realkreditinstituttet om at forestå låneindfrielsen ved opkøb af obligationer. Realkreditinstituttet indfrie lånet ved paristraksmetoden og henviste til, at instituttet ved modtagelsen af udbeta-

lingsanmodningen havde gjort klageren opmærksom på, at instituttet ikke kunne påtage sig obligationsopkøbet. Klageren afviste over for Nævnet at have fået en sådan meddelelse. Et flertal af Nævnets medlemmer fastslog, at klageren på den ene side ikke gennem bemærkningen på udbetalingsanmodningen kunne forpligte realkreditinstituttet til at foretage obligationsopkøbet, men at instituttet på den anden side ikke havde løftet bevisbyrden for, at man over for klageren havde tilkendegivet, at man ikke kunne påtage sig obligationsopkøbet. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at betale klageren den fordyrelse af indfrielsen, som den valgte metode havde medført.

Realkreditinstituttet blev i B9401002 frifundet, idet den valgte indfrielsesmetode havde været den mest fordelagtige for klageren.

5 2 2

DIFFERENCERENTE OG OPSIGELSESFRISTER

Flere sager omhandler beregningen eller størrelsen af differencerente. Nævnet har statueret ansvar for realkreditinstituttet, ikke alene hvor der ved beregningen af differencerente er sket en egentlig fejl, men også i tilfælde, hvor differencerenten er korrekt beregnet, men angivet misvisende. Nævnet vurderer, om de fejlagtige eller misvisende oplysninger må antages at have påvirket klagerens handlemåde. Det kan være tilfældet, hvis klageren enten ikke ville have gennemført låneomlægningen, hvis fejlen eller misforståelsen ikke var opstået, eller hvis klageren ville have gennemført låneomlægningen på et andet tidspunkt. Erstatningen søges fastsat til det faktiske tab. Hvis det er sandsynliggjort, at låneomlægningen i alle tilfælde ville have været gennemført, hvis beregningen havde været korrekt, er udgangspunktet, at realkreditinstituttet tilpligtes at yde klageren et supplerende lån uden yderligere omkostninger for ham.

I B9311086 var forholdet det, at realkreditinstituttet i en omlægningsberegning havde begået en fejl ved at beregne differencerenten med ud-

gangspunkt i et 2 måneders opsigelsesvarsel og ikke et 5 måneders opsigelsesvarsel, selv om lånet var baseret på lån med 2 årlige kreditortermener. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved at begå en elementær fejl i omlægningsberegningen, hvorved differencerenten blev klart misvisende. Nævnet indhentede en revideret omlægningsberegning, hvor den korrekte beregning af differencerente fremgik. På baggrund af den reviderede beregning kunne Nævnet ikke afvise, at en korrekt beregnet differencerente ville have ført til, at klageren ikke havde foretaget låneomlægningen. Nævnet fandt, at klageren skulle stilles sådan som han i overensstemmelse med instituttets rådgivning med rette måtte antages at have indrettet sin økonomi og Nævnet fandt derfor, at klageren alene skulle betale differencerente svarende til et lån baseret på obligationer med 4 kreditortermener.

I eksempelvis B9311091, B9311098 og B9312100 var differencerenten korrekt beregnet, men Nævnet fandt, at beløbet var præsenteret i en sammenhæng, der gav anledning til misforståelser.

Fælles for disse sager var, at lånene ifølge pantebrevene kunne opsiges med 6 måneders varsel til en kreditortermi. Denne frist var ifølge realkreditinstitutternes praksis nedsat til 5 måneder, hvilket ikke fremgik af det materiale, som klagerne var i besiddelse af.

Lånetilbudet blev afgivet lidt over 5 måneder før den førstkomende kreditortermi. Omlægningsberegningerne indeholdt en angivelse af et differencerentebeløb. Differencerentebeløbet var beregnet frem til førstkomende kreditortermi og forudsatte således, at der blev foretaget en opsigelse umiddelbart efter modtagelsen af lånetilbudet. Denne forudsætning fremgik ikke af hverken låneomlægning eller lånetilbud. Klagerne i de tre sager gennemførte låneomlægningen henholdsvis 11, 12 og 39 dage efter den seneste frist for opsigelse til den kreditortermi, der var forudsat ved beregningen af differencerenten. Nævnet fandt, at det fremsendte materiale sammenholdt med pantebrevets opsigelsesvarsel på 6 måneder var egnet til at give klagerne den opfattelse, at differencerenten var beregnet frem til en kreditortermi, der lå mindst 6 måneder fra lånetilbudstidspunktet – det vil sige ikke førstkomende kreditortermi, men den efterfølgende. Klagerne havde derfor kunnet forudsætte, at differencerentebeløbet ville blive mindre og mindre frem til tidspunktet for den

næste kreditortermi. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet i forbindelse med angivelse af den anslåede differencerente burde havde oplyst klagerne om, at differencerenten var beregnet på grundlag af en opsigelse umiddelbart efter modtagelsen af lånetilbudet. Realkreditinstituttet burde endvidere havde informeret klagerne om, at en manglende opsigelse umiddelbart efter modtagelsen af lånetilbudet ville indebære, at differencerenten ville blive beregnet for yderligere et halvt år og med et væsentligt større beløb end det anslåede. Nævnet fandt det i samtlige sager sandsynliggjort, at klagerne ville have opsagt lånet umiddelbart efter modtagelsen af lånetilbudet, hvis de havde været bekendt med realkreditinstituttets 5 måneders opsigelsespraksis. Nævnet tilpligtede derfor i samtlige sager realkreditinstituttet at nedsætte differencerenten til det beløb, den ville have udgjort, hvis opsigelsen var sket rettidigt til den førstkomende kreditortermi.

I B9401001, B9402022, B9403039 og B9408095 blev differencerenten større end forudsat i lånetilbudet, idet realkreditinstituttet ændrede placeringsrenten forud for låneomlægningens gennemførelse. Da der ikke i det fremsendte materiale var taget forbehold for en sådan ændring, fandt Nævnet ændringen uberettiget. Afgørelsen i sidstnævnte sag er anfægtet af det indklagede realkreditinstitut.

5 2 3

KURSSIKRING

I B9401005 fastslog Nævnet, at realkreditinstituttet ved en oplysning i lånetilbudet om muligheden for kurssikring sammenholdt med en vedlagt fastkursaftaleblanket, som indeholdt

yderligere oplysninger om indholdet af og fremgangsmåden ved indgåelse af fastkursaftaler, havde opfyldt de krav, der kunne stilles til den skriftlige information om kurssikring.

5 2 4

RÅDGIVNING

Kravene til den rådgivning, som realkreditinstituttet yder, afhænger dels af den konkrete rådgivningssituation, herunder i et vist omfang hvorvidt der på låntagerens side medvirker andre professionelle rådgivere.

I B9401009 lagde Nævnet vægt på, at

der ikke var tale om en låneomlægning, hvor det nye lån skulle udmåles, så det alene kunne dække indfrielsesomkostningerne på det gamle lån. Der var i stedet tale om supplerende låneoptagelse. Nævnet lagde derudover vægt på, at klageren af realkreditinsti-

tuttets repræsentant var blevet henvist til at drage sit pengeinstitut ind i sagens ekspedition. Derfor frifandt flertallet realkreditinstitutet.

I B9403034 indeholdt lånetilbudet og omlægningsberegningen en angivelse af, at beregningerne var foretaget på grundlag af aktuelle kurser og nugældende forhold m.v., og at ændringer i disse forudsætninger kunne føre til, at det tilbudte lån ikke kunne dække indfrielsesomkostningerne. Nævnet fandt, at realkreditinstitutet derved på tilstrækkelig måde havde gjort opmærksom på de forhold, der i den sammenhæng kunne påvirke resultatet af låneomlægningen.

Klagerne i B9404049 skulle blandt andet omlægge et privat pantebrev. Angiveligt modtog realkreditinstitut-

tet forud for låneomlægningen kun side 1 af det private pantebrev. Realkreditinstitutet lagde ved omlægningsberegningen til grund, at pantebrevet kunne indfries til kurs 100. Det viste sig imidlertid, at indfrielseskursen for det private pantebrev var 123. Det nye lån kunne derfor ikke dække hele indfrielsen. Nævnet fandt, at realkreditinstitutet burde have sikret sig, at grundlaget for beregningen var i orden, herunder ved at have undersøgt indfrielsesvilkårene på det private pantebrev. Klagerne havde ved det afgivne lånetilbud fået en retsbeskyttet forventning om, at det nye lån kunne dække indfrielsesomkostningerne. Nævnet tilpligtede realkreditinstitutet at yde et supplerende lån uden yderligere omkostninger for klagerne.

5 2 5

EKSPEDITIONSTID

I afgørelserne vedrørende ekspeditionstid har Nævnet taget i betragtning, at de mange låneomlægninger naturligt har ført til længere ekspeditionstider end tidligere. Nævnet har i afgørelserne endvidere generelt fastslået, at der ikke er nogen forpligtelse for realkreditinstitutterne til at afgive lånetilbud – herunder lånetilbud inden for en given frist.

I enkelte tilfælde, nemlig hvor det er godtgjort, at der er sket egentlige fejl, som har ført til en længere ekspeditionstid, har Nævnet tilkendt klageren en erstatning for det lidte tab.

Forsinkelsen ved låneudbetaling i B9402019 skyldtes angiveligt fejl fra realkreditinstitutet. Da instituttet i sine vilkår havde forbeholdt sig en 8 dages ekspeditionsfrist for låneudbetalinger, og udbetalingen i den aktuelle sag skete inden for den frist, blev realkreditinstitutet dog frifundet ved en flertalsafgørelse.

I B9403040 blev der i første omgang fremsendt et lånetilbud, som ikke var i overensstemmelse med klagerens låneansøgning. På tidspunktet for udstedelsen af et korrekt lånetilbud, anmodede klageren realkreditinstitutet om en fastkursaftale. Dette blev i første omfang nægtet, og fastkursaftalen blev først indgået en uge senere.

Et flertal i Nævnet fandt, at realkreditinstitutet var ansvarlig for forsinkelsen, og tilpligtede instituttet at stille klageren, som om fastkursaftalen var indgået på tidspunktet for afgivelsen af det korrekte lånetilbud.

Lånetilbudet i B9405055 blev ved en fejl fra realkreditinstitutet forsinket, og låneomlægningen blev angiveligt som følge heraf ikke gennemført. Nævnet tilkendte alene klagerne erstatning for eventuelle udgifter i forbindelse med ekspeditionen af lånesagen, såfremt denne ikke blev gennemført, idet klagerne ikke herudover havde sandsynliggjort et tab.

I B9405062 blev afgivelse af lånetilbud på tilsvarende måde forsinket, hvilket førte til, at låneomlægningen blev gennemført til lavere kurser end forudsat af klagerne. Nævnet fandt, at realkreditinstitutet var erstatningsansvarlig for det kurstab, der kunne konstateres for den periode, der gik mellem det forventelige tilbudstidspunkt og til det faktiske tilbudstidspunkt. For perioden herefter og frem til låneudbetalingen påhvilede der ifølge Nævnet klagerne en tabsbegrænsningsforpligtelse.

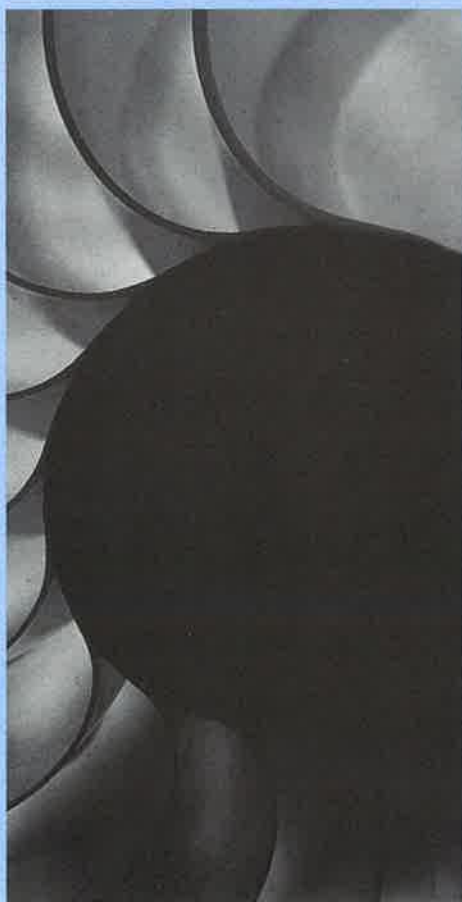
Realkreditinstitutet udfærdigede, men afsendte ved en fejl ikke lånetilbudet i B9408086. Fejlen blev først opdaget

godt 3 måneder senere, da klagerens pengeinstitut rykkede for lånetilbudet. Der blev herefter udstedt et nyt lånetilbud, og låneomlægningen blev gennemført. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde begået en ansvarspådragende fejl, men at der sam-

tidig havde påhvilet klageren eller dennes pengeinstitut en forpligtelse til på et tidligere tidspunkt at søge afklaret, hvorfor der ikke fremkom et lånetilbud. Nævnet tilkendte klageren en skønsmæssigt fastsat erstatning.



RESUMÉER
AF KENDELSER



I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 1994.

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.

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

B9307051

Procedure ved tvangsauktion og videresalg

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 25. marts 1994

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

Klageren kom ultimo 1992 bagud med sine terminsbetalingerne til realkreditinstituttet og tog derfor kontakt til en ejendomsmægler med henblik på at få ejendommen solgt i fri handel.

I december 1992 indledte realkreditinstituttet gennem sin incassoadvokat retsforfølgning for de skyldige beløb. Ligeledes i december 1992 udfærdigede ejendomsmægleren et salgsbudget, der viste, at der ved salg til den af ejendomsmægleren fastsatte pris ville opstå et underskud på ca. 329.000 kr. De efterstående panthavere gav accept af aflysning af deres pantebreve i det omfang, der ikke ved salg af ejendommen blev dækning for disse.

I januar 1993 underskrev klageren en uigenkaldelig salgsfuldmagt til realkreditinstituttet, hvoraf det blandt andet fremgik, at klageren frem til et eventuelt salg skulle betale 1.500 kr. i månedlig husleje.

I løbet af de følgende måneder blev der foretaget salgsbestræbelser. Sideløbende fortsatte den videre retsforfølgning, hvilket blandt andet førte til, at der blev foretaget udlæg i klagerens ejendom, og at incassoadvokaten foretog indberetning af klageren til RKI Kredit Information. Blandt andet under henvisning til, at der var afgivet salgsfuldmagt, protesterede klageren forgæves såvel over for realkreditinstituttet som over for RKI Kredit Information over den foretagne registrering.

Den 29. april underskrev de senere købere af ejendommen en slutseddel, hvori klageren stod opført som sælger. I slutsedlen var aftalt en pris på

1.014.000 kr., og der var anført en række hårde hvidevarer, som fulgte med ejendommen. Klageren fraflyttede ejendommen primo maj 1993.

Den 12. maj 1993 blev der afholdt tvangsauktion over ejendommen, og realkreditinstituttet blev højestbydende med et bud på 577.000 kr. En efterstående panthaver begærede afholdt 2. auktion, som blev berammet til den 9. juni 1993. Incassoadvokaten præciserede efterfølgende over for klageren, at alle hårde hvidevarer var omfattet af realkreditinstituttets pant.

Realkreditinstituttet tiltrådte den 21. maj 1993, den slutseddel, som klageren havde underskrevet den 29. april 1993, dog således at realkreditinstituttet i stedet for klageren blev anført som sælger af ejendommen.

Den 28. maj 1993 foranledigede realkreditinstituttet ejendommens låseudskiftet. Klageren protesterede over for realkreditinstituttet mod låseudskiftningen, idet det blandt andet havde resulteret i, at hans søns akvariefisk, der fortsat var placeret i ejendommen, var gået tabt.

Efter accept fra de øvrige panthavere blev 2. auktionen tilbagekaldt, og fogedretten meddelte den 9. juni 1993 hammerslag til realkreditinstituttet for budet på 1. auktion.

Afmelding af el, vand og forsikring vedrørende ejendommen skete ikke rettidigt. Parterne indgik efterfølgende forlig, for så vidt angår betaling af udgifterne til el og forsikring.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at ejendommen var solgt i fri handel i april 1993, og at realkreditinstituttet

derfor uretmæssigt havde overtaget ejendommen på tvangsauktion den 12. maj 1993, at klagerens hustru havde ejendomsretten til en opvaskemaskine og en mikrobølgeovn, som var placeret i ejendommen, at realkreditinstituttet ikke havde fulgt en korrekt procedure ved indberetning af klageren til RKI Kredit Information, at realkreditinstituttet ulovligt havde hindret klageren og hans familie adgang til ejendommen, at realkreditinstituttet var erstatningspligtig, for så vidt angår de døde akvariefisk, og at realkreditinstituttet skulle dække vandudgifter som følge af, at der ikke var foretaget rettidig afmelding.

Nævnet fastslog, at fogedretten ved den gennemførte tvangsauktion havde afgjort, at realkreditinstituttet havde været berettiget til at overtage og videresælge ejendommen som sket. Nævnet afviste derfor i overensstemmelse med princippet i nævnsvedtægternes § 5, stk. 1, at tage stilling til dette klagepunkt.

Nævnet fandt, at en stillingtagen til spørgsmålet om ejendomsretten til de omhandlede hårde hvidevarer nødvendigvis gjorde en bevisførelse med parts-

og vidneafhøring under strafansvar, som måtte foretages ved domstolene. Nævnet fandt derfor dette klagepunkt uegnet til nævnshandling, jf. nævnsvedtægternes § 7, stk. 1.

Nævnet afviste at behandle klagepunktet vedrørende den af incassoadvokaten foretagne anmeldelse af klageren til RKI Kredit Information, idet spørgsmålet faldt uden for Nævnets kompetence.

Nævnet fastslog, at realkreditinstituttet forud for den 9. juni 1993, hvor instituttet fik hammerslag på ejendommen, ikke havde været berettiget til at råde over ejendommen. Heller ikke på grundlag af den uigenkaldelige salgsfuldmagt. Nævnet fandt som følge heraf, at realkreditinstituttet med urette inden dette tidspunkt havde udskiftet låse, og at realkreditinstituttet ved at afskære klageren og hans familie fra deres ejendele havde pådraget sig et erstatningsansvar over for klagerens søn for tabet af akvariefiskene.

Nævnet fandt endvidere, at realkreditinstituttet var forpligtet at dække den del af vandudgiften, der vedrørte perioden efter tvangsauktionen.

B9307055

Frigørelse for gældsansvar i forbindelse med ejerskifte

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. februar 1994

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 24. august 1989 tilbud på et 9 pct. lån på 195.000 kr. mod pant i den omhandlede ejendom, som på det tidspunkt tilhørte klageren.

Klageren afhændede ved slutseddel af 22. oktober 1989 ejendommen for en samlet pris på 325.000 kr. Af slutsedlen fremgik det, at der forudsattes optaget et anslået ejerskiftelån på 205.000 kr. hos realkreditinstituttet. Slutsedlen indeholdt en henvisning til DEH's standardbetingelser for overdragelse af fast ejendom, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"17. Andre vilkår

... Købers økonomiske forhold.

Køber bekræfter ved sin underskrift på slutsedlen, at der kan indhentes oplysninger om købers og dennes husstands økonomiske forhold. Såfremt det herefter dokumenteres, at ovennævnte oplysninger bevirker, at sælgerpantebrevet ikke

kan omsættes til en for sælgerpantebrevet sædvanlig kurs, eller at gældsovertagelse på indestående lån nægtes, eller eventuel ejerskiftelån reduceres, kan sælger indtil 8 dage fra slutsedlens underskrift hæve handlen, medmindre køber inden 3 hverdage fra dokumentationens modtagelse betaler manglende provenu til sælger og stiller sælger økonomisk som forudsat ved handlens indgåelse."

Den 23. oktober 1989 fremsendte ejendomskontoret slutsedlen til realkreditinstituttet. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"Hermed fremsendes slutseddel i af parterne underskrevet stand. De bedes venligst optage ejerskiftelånet i henhold til denne og sende pantebrevet til vort kontor. De bedes venligst underrette os skriftligt inden 8 dage fra slutsedlens underskrift, såfremt køber ikke kan opnå lånet på kreditforeningens normale vilkår."

Realkreditinstituttet afgav den 5. december 1989 nyt lånetilbud vedrørende et 9 pct. lån på 210.000 kr. Lånet blev udbetalt den 6. december 1989. Den 21. marts 1990 fremsendte den berigtigende advokat meddelelse om ejerskifte samt bekræftet kopi af det tinglyste skøde til realkreditinstituttet med henblik på berigtigelse af gælds-overtagelse.

Den 26. april 1990 meddelte realkreditinstituttet advokaten, at gældsovertagelsen ikke kunne bevilges, idet der henstod ubetalte ydelser, og at anmodningen om bevilling af gældsovertagelse kunne behandles, når restancer samt eventuelle påløbende omkostninger var betalt.

Klagerens advokat rettede den 11. juni 1990 henvendelse til realkreditinstituttet, idet klageren ved brev af 29. maj 1990 havde fået meddelelse om, at terminsydelsen for marts 1990 var overgivet til incasso. Dette til trods for, at der på det tidspunkt var tinglyst skøde til den nye ejer og indsendt gældsovertagelseserklæring til realkreditinstituttet. Advokaten bad derfor realkreditinstituttet om at bekræfte, at klageren enten ikke kom til at hæfte over for realkreditinstituttet, såfremt ejendommen blev sat på tvangsauktion, eller i modsat fald om at bekræfte, at betaling af terminsrestancen ville føre til en endelig notering af gældsovertagelsen og en frigørelse af hans klient for gældsansvar. Endelig bad advokaten realkreditinstituttet om at oplyse på hvilket grundlag, instituttet havde bevilget ejerskiftelån.

Realkreditinstituttet meddelte den 25. juni 1990 klagerens advokat, at instituttet ved afgivelse ejerskiftelånet havde været i besiddelse af slutseddel i underskrevet stand. Realkreditinstituttet oplyste videre, at instituttet ikke kunne bevilge gældsovertagelse – uanset om restancen for marts termin 1990 blev betalt – idet instituttet efterfølgende havde erfaret, at køberen var fraflyttet ejendommen. Realkreditinstituttet fastholdt, at klageren hæftede for et eventuelt tab som følge af en tvangsauktion. Tvangsauktionen blev gennemført den 28. januar 1991,

hvor klageren blev højstbydende med et bud på 223.000 kr.

Den 19. januar 1993 bad realkreditinstituttets advokat fogedretten om at foretage eksekution hos klageren for et samlet beløb på 84.892 kr., hvilket svarede til det af instituttet opgjorte tab ved tvangsauktionen med tillæg af rente fra auktionsdatoen samt incassoomkostninger.

Efter parternes forlig stilledes fogedsagen i bero på en afgørelse fra Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at gøre et personligt gældsansvar gældende over for ham. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at skrivelsen af 23. oktober 1989 fra ejendomskontoret, der var bilagt slutsedlen, hvoraf det fremgik, at der i forbindelse med handlen skulle optages ejerskiftelån hos realkreditinstituttet, måtte forstås som en anmodning dels om ejerskiftelånetilbud, dels om underretning inden for en frist på 8 dage fra slutsedlens underskrift, såfremt køberen ikke af realkreditinstituttet kunne godkendes som debitor. Nævnet henviste i den forbindelse til standardbestemmelsen i slutsedlens punkt 17, hvorefter sælger indtil 8 dage fra slutsedlens underskrift kan hæve handlen, blandt andet hvis gældsovertagelse på indestående lån nægtes.

Realkreditinstituttet svarede ikke på ejendomskontorets forespørgsel om, hvorvidt køberen kunne godkendes som debitor, men fremmede lånesagen ved fremsendelse af lånetilbud den 5. december 1989 og ved udbetaling af låneprovenuet den 6. december 1989.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet under disse omstændigheder havde givet klageren en berettiget forventning om, at gældsovertagelse ville blive imødekommet, og at realkreditinstituttet derfor ikke havde været berettiget til at nægte gældsovertagelse. Realkreditinstituttet blev tilpligtet at anerkende, at instituttet var uberettiget til at gøre et personligt gældsansvar gældende over for klageren.

B9309070

Personlig fordring efter tvangsauktion

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. januar 1994

Klageren ejede en ejendom, som den 20. april 1988 blev bortsolgt på tvangsauktion. I ejendommen indstod et lån på oprindelig 37.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Der blev ikke på tvangsauktionen opnået dækning for dette lån.

Den 18. maj 1993 fremsendte realkreditinstitutionen en opgørelse til klageren, hvoraf det fremgik, at instituttet på tvangsauktionen havde konstateret et tab. Af opgørelsen fremgik følgende:

"Gælden er fremkommet ved følgende beregning:

– (Instituttets) udækkede tilgodehavende ved tvangsauktionen kr. 36.242 – Omregnet kontant efter obligationskursen pr. auktionsdagen kr. 32.617 + renter i perioden 01.07.88 - 01.07.93 kr. 22.741 – (Instituttets) tilgodehavende pr. 01.07.93 kr. 55.358"

Realkreditinstitutionen gjorde klageren opmærksom på, at hun fortsat havde et personligt gældsansvar for dette beløb og opfordrede hende til at kontakte instituttet med henblik på afvikling af gælden.

Klageren henvendte sig den 29. juni 1993 gennem sit fagforbund til realkreditinstitutionen. Fagforbundet ønskede oplyst, på hvilken måde klageren tidligere var blevet gjort opmærksom på, at der var blevet konstateret et tab efter tvangsauktionen, og hvorvidt sagen var forældet med henvisning til, at der på tidspunktet for opgørelsen af 18. maj 1993 var gået mere end 5 år fra det tidspunkt, hvor tvangsauktionen fandt sted.

Realkreditinstitutionen meddelte den 30. juni 1993 fagforbundet, at klageren ikke tidligere havde modtaget henvendelse i forbindelse med tvangsauktionen. Realkreditinstitutionen henviste i den forbindelse til, at instituttet ikke på tidspunktet for tvangsauktionen straks rettede henvendelse til debitorer med henblik på indbetaling af den udækkede fordring. Realkreditinstitutionen gjorde samtidig opmærksom på, at pantebrevet ifølge sit indhold forfaldt til indfrielse både som følge af misligholdelse og som følge af, at pantebrevet ikke opnåede dækning i budsummen. Endelig oplyste realkre-

ditinstitutionen, at en sådan gæld er underlagt en 20 års forældelsesfrist. Realkreditinstitutionen fastholdt derfor kravet over for klageren.

Klagerens fagforbund henvendte sig den 31. august 1993 på ny til realkreditinstitutionen og meddelte, at klageren nægtede at betale det krævede beløb blandt andet med den begrundelse, at der var hengået 5 år efter tvangsauktionen, og at hun i den mellemliggende periode ikke havde haft kendskab til fordringen og således ikke havde haft nogen mulighed for at tilrettelægge sin økonomi på en tilbagebetaling. Ved brev af 8. september 1993 fastholdt realkreditinstitutionen kravet, men tilkendegav, at instituttet ville se villigt på en gældsnedsettelse eller bevilling af henstand med betalingen, hvis det ikke var muligt for klageren at betale det fulde beløb.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet. Klagerens principale påstand var, at fordringen var bortfaldet som følge af passivitet. Subsidiært påstod klageren, at realkreditinstitutionen havde været uberettiget til at kræve renter for perioden, der lå forud for fremsendelsen af påkravet den 18. maj 1993. Realkreditinstitutionen påstod frifindelse.

Realkreditinstitutionen bekræftede over for Ankenævnet, at instituttet ikke umiddelbart efter tvangsauktionen sendte en opgørelse over det personlige gældsansvar, og at der i perioden frem til fremsendelsen af opgørelsen den 18. maj 1993 ikke havde været nogen kontakt mellem klageren og realkreditinstitutionen.

Realkreditinstitutionen oplyste, at instituttet i 1987 og tidligere ikke gennemførte en systematisk retsforfølgning med henblik på håndhævelse af det personlige gældsansvar. Dette skete først i begyndelse af 1990, hvor realkreditinstitutionen påbegyndte en gennemgang af de gamle auktionssager med henblik på at søge de personlige fordringer inddrevet hos tvangsauktionsdebitorerne. Det var som led i dette arbejde, at realkreditinstitutionen påbegyndte inddrivelsen af det personlige gældsansvar i den konkrete sag ved afsendelse af opgørelsen den

18. maj 1993. Omkring årsskiftet 1991 blev der givet instruks til realkreditinstitutts incassoadvokater om, at de straks efter auktionen skal meddele tvangsauktionsdebitor, at vedkommende fortsat hæfter personligt for det udækkede beløb og opføre dette, eventuelt med forbehold for senere korrektion i henhold til retsplejelovens § 578.

Realkreditinstituttet kunne ikke anerkende, at der i den omhandlede sag skulle være udvist en sådan passivitet, at kravet var bortfaldet, når der hensås til, at forældelsesfristen ikke var udløbet.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at hun fandt det kritisabelt, at realkreditinstituttet mere end 5 år efter tvangsauktionen for første gang meddelte, at der efter tvangsauktionen blev konstateret et tab. Der var i de mellemliggende år, hvor klageren ikke havde haft noget som helst kendskab til, at hun var realkreditinstituttet et beløb skyldigt, tilskrevet renter og rentes renter til det oprindelige beløb, således at disse udgjorde knapt halvdelen af det opkrævede beløb. Klageren havde med sit manglende kendskab til det skyldige beløb ikke haft nogen som helst mulighed for at tilrettelægge sin økonomi på en tilbagebetaling, hvilket hun derimod ville have haft, såfremt hun havde haft kendskab til kravet.

Et flertal af Nævnets medlemmer fandt det uheldigt, at realkreditinstituttet først ca. 5 år efter tvangsauktionen fremsendte opgørelse til klageren over mellemværendet og først da orienterede om, at instituttets restfordring ville blive søgt inddrevet. Flertallet fandt dog ikke, at denne omstændighed i sig selv eller i forening med de af mindretallet anførte omstændigheder kunne føre til, at restfordringen – der ikke var forældet – kunne anses for bortfaldet.

Flertallet fandt heller ikke, at der i sagen forelå omstændigheder, der afskar realkreditinstituttet fra at kræ-

ve fordringen forrentet. Renter, der var påløbet tidligere end 5 år fra sagens modtagelse i Realkreditankenævnet den 12. juli 1993, måtte imidlertid i overensstemmelse med princippet i § 8, stk. 1, i lov om Forbrugerklagenævnet, anses for forældede. Flertallet fandt derfor, at realkreditinstituttet alene kunne kræve fordringen forrentet fra den 12. juli 1988. Flertallet fandt endvidere, at realkreditinstituttet først en måned efter påkrav, jf. rentelovens § 3, stk. 2, kunne kræve forrentning efter rentelovens bestemmelser.

Mindretallet fandt på baggrund af tvangsauktionen, hvor realkreditinstituttet overtog ejendommen som ufyldstgjort panthaver for et bud, der dækkede instituttets fordring på nær ca. 36.000, og det efterfølgende videresalg, at realkreditinstituttet måtte indse, at klageren med føje kunne være usikker på ikke alene den eventuelle udækkede restfordrings eksistens og omfang, men også instituttets intentioner vedrørende dens inddrivelse hos klageren.

Som professionel långiver med pant i fast ejendom fandt mindretallet, at realkreditinstituttet havde været nærmere end klageren til at fjerne den nævnte usikkerhed. Realkreditinstituttet gjorde imidlertid først klageren opmærksom på kravet ca. 5 år efter tvangsauktionen. Under disse omstændigheder fandt mindretallet, at klageren med føje havde indrettet sig på, at der ikke længere påhvilede hende forpligtelser over for realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev frifundet. Instituttet blev dog tilpligtet at ændre renteberegningen, således at fordringen alene blev forrentet fra den 12. juli 1988 til den 18. juni 1993 med 10 pct. af den nominelt opgjorte fordring på 36.242 kr. og herefter efter rentelovens bestemmelser af den konstant opgjorte fordring på 32.617 kr.

B93I0074

Manglende kurssikring

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. april 1994

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 2. juli 1993 et lånetilbud til klageren. Lånetilbudet indeholdt to alternativer: Enten et lån på 450.000 kr. til 6 pct. rente eller et lån på 440.000 kr. til 7 pct. rente. Af lånetilbudet fremgik det, at der kunne tilbydes klageren en fastkursaftale, som kunne fastlåse det konstante provenu, der var gældende ved aftalens indgåelse. Klageren blev opfordret til at kontakte instituttet, hvis han ønskede yderligere oplysninger.

Klageren henvendte sig den 20. juli 1993 til realkreditinstituttet og oplyste, at han den 5. juli 1993 havde ønsket at kurssikre sit lån, men at han ikke havde kunnet komme igennem telefonisk til instituttet. Som følge heraf havde han overladt opgaven til sit pengeinstitut. Kurssikringen var imidlertid ikke lykkedes, hvilket efter klagerens opfattelse beroede på realkreditinstituttets forhold. Klageren forlangte derfor, at realkreditinstituttet holdt ham skadesløs for det kursstab, han havde lidt som følge af den manglende kurssikring.

Realkreditinstituttet afviste ved brev af 25. juli 1993 ethvert ansvar over for klageren for manglende kurssikring af det tilbudte lån.

Klagerens pengeinstitut tilkendegav ved brev af 17. august 1993 over for realkreditinstituttet, at den manglende kurssikring skyldtes, at realkreditinstituttets medarbejder ikke havde tilkendegivet, at det kunne lade sig gøre at kurssikre alene på grundlag af et tilbud, og uden at der forelå noget skriftligt fra låntageren.

Ved brev af 24. august 1993 orienterede realkreditinstituttet klagerens pengeinstitut om forretningsgangen for indgåelse af fastkursaftaler, herunder at indgåelse af fastkursaftale som hovedregel ville kunne ske pr. telefon med en låneformidler eller med større kendte låntagere. Realkreditinstituttet henviste i den forbindelse til, at klageren selv ville have kunnet indgå fastkursaftalen telefonisk, men at klagerens pengeinstitut ikke på hans vegne havde villet eller kunnet dette.

Den 23. september 1993 fremsatte klageren et forligsforslag, som blev afvist af realkreditinstituttet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var ansvarlig for den manglende kurssikring og for det tab, som klageren havde lidt som følge heraf. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Til brug for ankenævnsbehandlingen indhentede Nævnsekretariatet en redegørelse fra klagerens pengeinstitut. Af redegørelsen fremgik det blandt andet, at pengeinstitutet på foranledning af klageren telefonisk havde kontaktet realkreditinstituttet med henblik på etablering af en fastkursaftale. Realkreditinstituttet havde i den forbindelse bemærket, at der ikke på daværende tidspunkt var udfærdiget pantebreve, men havde ikke tilkendegivet, at der kunne laves fastkursaftale, uden at der forelå noget skriftligt.

Realkreditinstituttet anførte over for Realkreditankenævnet blandt andet, at fastkursaftaler som hovedregel altid indgås skriftligt. Mellem låntagerens pengeinstitut og realkreditinstituttet er det dog muligt at indgå en fastkursaftale mundtligt. For at sikre dokumentation for aftalens indgåelse kræver realkreditinstituttet altid, at pengeinstitutet umiddelbart efter bekræfter aftalen over for realkreditinstituttet. I særlige tilfælde er det muligt at fravige hovedreglen om, at fastkursaftaler ikke indgås mundtligt mellem låntager og realkreditinstituttet. Det gælder hvis det drejer sig om en større låntager, som instituttet kender. Realkreditinstituttet afviste, at en fastkursaftale i en sag som den foreliggende ville kunne indgås mundtligt.

Til belysning af de faktiske omstændigheder havde realkreditinstituttet den 24. november 1993 indhentet en redegørelse fra den medarbejder, som modtog telefonopringningen fra klagerens pengeinstitut. Af redegørelsen fremgik det, at klagerens pengeinstitut på det pågældende tidspunkt havde forhørt sig om en fastkursaftale. Ved en kontrol af forbehold samt lånestørrelse via EDB-terminalen blev realkreditinstitutmedarbejderen opmærksom på, at der var afgivet alter-

native lånetilbud. Dette overraskede pengeinstitutmedarbejderen, der her efter ikke rigtig vidste, hvad han skulle. Pengeinstitutmedarbejderen bestilte imidlertid pantebrev i 6 pct. obligationer med en bemærkning om, at han forinden fastkursaftalens indgåelse måtte kontakte klageren. Klagerens pengeinstitut ville så vende retur, når klageren havde bekræftet, at det var obligationslånet på basis af 6 pct. obligationer, han ville vælge. Nævnet fandt det uheldigt, at realkre-

ditinstituttet først den 24. november 1993 – mere end 4 måneder efter pengeinstituttets henvendelse den 5. juli 1993 – havde tilvejebragt en redegørelse fra den medarbejder, der ekspederede sagen. Efter indholdet af denne redegørelse fandt Nævnet det imidlertid overvejende betænkeligt at fastslå, at realkreditinstituttet havde pådraget sig et ansvar over for klageren som følge af den manglende kurssikring. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9311086

Beregning af differencerente

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 25. marts 1994

Klageren havde i sin ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut.

Den 2. august 1993 fremsendte realkreditinstituttet en omlægningsberegning vedrørende de to lån. Det fremgik af omlægningsberegningen, at den månedlige besparelse på 1. års ydelse *før* skat ville være på 2.485 kr., at den månedlige besparelse på 1. års ydelse *efter* skat ville være på 1.530 kr., og at der i nutidsværdi ville være en besparelse på de samlede ydelser efter skat på 11.926 kr. Det fremgik endvidere, at der i lånet var indregnet differencerente med et beløb på 5.595 kr. Det var i omlægningsberegningen anført, at beregningerne var foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og dagældende forhold, og at eventuelt lånetilbud ville blive beregnet ud fra de til den tid gældende kurser og obligationsprocenter, hvilket kunne medføre ændringer i forhold til beregningerne. Af et følgebrev, der var vedlagt omlægningsberegningen, fremgik det blandt andet, at beregningen var foretaget med udgangspunkt i kontantafregning af det nye lån med modregning og straksopsigelse af de indestående lån, idet kursen på de eksisterende lån var over kurs 101, og idet lånene var konverterbare. Følgebrevet indeholdt en beskrivelse af straksopsigelse, herunder af differencerente.

Indfrielsen af de ældre lån blev gennemført den 14. september 1993. Af indfrielsesafregningerne fremgik det, at der var beregnet differencerente med i alt 16.903 kr.

Klageren protesterede den 13. okto-

ber 1993 over, at realkreditinstituttet havde beregnet sig en differencerente, der var 11.308 kr. større end den differencerente, der fremgik af omlægningsberegningen.

Den 26. oktober 1993 meddelte realkreditinstituttet klageren, at afregningen af lånet var korrekt. Forskellen i differencerenten skyldtes, at den anslåede differencerente ikke var regnet frem til 1. juli 1994. Realkreditinstituttet henviste i den forbindelse til, at omlægningsberegningen ikke var at betragte som en tilbud. Realkreditinstituttet tilbød samtidig klageren et supplerende lån på 15.000 kr. til dækning af differencen mellem det udbetalte lån og indfrielsen af de gamle lån. Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilbagebetale ham differencerente på 11.308 kr., som han havde betalt for meget. Derudover påstod klageren, at realkreditinstituttet skulle stille ham i den mest gunstigste situation i relation til indfrielsesmulighederne. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at han gennemførte låneomlægningen på baggrund af den i omlægningsberegningen anførte samlede besparelse på 11.926 kr. Han havde på ingen måde haft ønske om at foretage omlægning til nyt lån, såfremt prisen totalt set ville være dyrere end på hans gamle lån, uanset om han kunne opnå en likviditetsletelse ved at omlægge.

Realkreditinstituttet anførte over for

Ankenævnet blandt andet, at differencerenten i omlægningsberegningen ved en fejl kun var beregnet frem til 31. december 1993. De indestående lån havde kun to kreditorterminer, og opsigelse af lånene til indfrielse kunne kun ske med 6 måneders varsel til den 11. juni eller 11. december termin. Der skulle derfor have været beregnet differencerente frem til 11. juli 1994. Realkreditinstituttet afviste, at klageren havde lidt et tab som følge af fejlen og anførte, at fejlen ikke var væsentlig, og at klageren ikke ville have disponeret anderledes, hvis fejlen ikke var sket, idet en korrekt foretaget beregning ville vise, at en låneomlægning var fordelagtig for ham. Realkreditinstituttet fandt derfor, at klageren burde stilles, som om fejlen ikke var sket, hvilket kunne opnås ved, at instituttet ydede ham et supplerende lån på 15.000 kr. uden omkostninger for ham.

Nævnssekretariatet indhentede en revideret omlægningsberegning med udgangspunkt i en korrekt beregning af differencerenten. Af den reviderede beregning fremgik det, at den månedlige besparelse på 1. års ydelse *før* skat ville have været 2.390 kr., at den månedlige besparelse på 1. års ydelse *efter* skat ville have været 1.474 kr., og at besparelsen på den samlede værdi af ydelserne i nutidsværdi ville have været 755 kr. Til beregningen bemærkede realkreditinstituttet, at den anførte nutidsværdi af ydelserne på det nye lån burde fratrækkes 8.889 kr., svarende til værdien af, at differencerenterne er fradragsberettigede. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet som professionel långiver og rådgiver havde handlet ansvarspådragende ved at begå en elementær fejl i omlægningsberegningen, hvorved angivelsen af differencerenten blev klart misvi-

sende. Klageren havde været berettiget til som kunde at indrette sin økonomi i tillid til, at provenuet for det nye lån ud fra de af realkreditinstituttet foretagne beregninger kunne dække omkostningerne ved låneomlægningen, herunder ved indfrielse af ældre lån. Nævnet fandt ikke, at klagerens berettigede interesser blev tilgodeset ved, at realkreditinstituttet tilbød ham at forhøje lånet med 15.000 kr. Klageren måtte derimod i en situation som den foreliggende kunne kræve at blive stillet således, som han i overensstemmelse med realkreditinstituttets rådgivning måtte antages at have indrettet sin økonomi. Nævnet fandt, at klageren alene skulle betale differencerente for perioden fra den 14. september 1993 til den 31. december 1993 (106 dage), hvilket efter Nævnets beregninger androg et beløb på 4.007 kr.

Nævnet fandt ikke grundlag for at tilsidesætte realkreditinstituttets skøn, hvorefter instituttets beregning, der var foretaget med udgangspunkt i en kontant afregning af det nye med samtidig straksindfrielse af de ældre lån, havde været det mest fordelagtige for klageren. Nævnet lagde i den forbindelse vægt på, at omlægningsberegningerne ikke har karakter af individuel rådgivning, men bygger på nogle standardforudsætninger, som gennemsnitlig giver det gunstigste resultat for låntagerne. Klageren havde da også gennemført låneomlægningen med den af instituttet angivne indfrielsesmetode. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i, at han havde krav på at anvende andre indfrielsesmuligheder.

Som følge af det anførte tilpligtede Nævnet realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren et beløb på 12.896 kr.

B93II089

Indfrielsesmetode

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. april 1994

Klageren havde i sin ejendom et mix-lån til det indklagede realkreditinstitut. Af teksten på pantebrevet fremgik det, at lånet kunne indfries enten med obligationer uden varsel eller kontant med 3 måneders varsel til en betalingstermin. Det fremgik endvidere, at der ved indfrielse af mix-lån skulle ske samtidig nedbringelse af låneandelene på en sådan måde, at forholdet mellem restgældene var det samme før og efter nedbringelsen.

Den 27. juli 1993 fremsendte realkreditinstitutet en beregning af låneomlægning samt et lånetilbud til klageren. Af omlægningsberegningen fremgik det, at mix-lånet var forudsat indfriet med obligationer til en dagskurs på 99,18, og at eventuelle kursudsving ville betyde ændringer i beregningerne. Af lånetilbudet fremgik det, at det var beregnet med indfrielse af det eksisterende lån senest pr. 31. oktober 1993, og at der eventuelt skulle ske en reberregning af differencerenten, såfremt indfrielsen skete som paristraks efter denne dato. Det fremgik endvidere, at indfrielsen skulle ske senest samtidig med udbetalingen af det nye lån.

Lånetilbudet indeholdt en henvisning til realkreditinstitutets generelle forretningsbetingelser. Det fremgik heraf, at der ved indlevering af tinglyst anmærkningsfrit pantebrev, eller garantistillelse for samme, ville ske udbetaling på grundlag af kursen den første børsdag efter modtagelsen.

Den 9. august 1993 fremsendte klagerens pengeinstitut udbetalingsbrev til realkreditinstitutet, som registrerede det modtaget den 10. august 1993. Det fremgik af udbetalingsbrevet, at det nye lån ønskedes udbetalt hurtigst muligt, og at der ønskedes kontant modregning af indfrielse af det indestående lån.

Den 11. august 1993 fremsendte realkreditinstitutet en låneafregning, hvoraf det fremgik, at der i forbindelse med modregningen af det indestående lån var opstået et negativt provenu på 23.505 kr. Det nye lån var ifølge låneoplysningerne blevet udbetalt til kurs 89,05 pr. den 11. august 1993.

Realkreditinstitutet fremsendte den 12. august 1993 en indfrielseskvitte-

ring for det indestående lån. Det fremgik heraf, at lånet var blevet indfriet ved paristraksmetoden mod betaling af differencerente på 11.162 kr. Det fremgik endvidere, at den officielle kurs for annuitetsobligationerne havde været 99,45 og at den officielle kurs vedrørende serieobligationerne havde været 100.

Klageren indbetalte 11.370 kr. til realkreditinstitutet, og der udestod således fortsat 12.134 kr. af det negative provenu.

Klageren protesterede den 10. september 1993 over for realkreditinstitutet over den foretagne låneindfrielse, idet der var anvendt kurs 100 på den ene af låneandelene på trods af, at dagskursen på det tidspunkt var 99,45. Dette havde medført en merudgift på 3.384 kr., som klageren ønskede, at realkreditinstitutet skulle dække. Endvidere protesterede klageren over størrelsen af den beregnede differencerente, idet den korte rente i den omhandlede periode var væsentlig over de 6 pct., som dannede grundlag for udregningen.

Realkreditinstitutet redegjorde den 5. oktober 1993 for sagens forløb og afviste klagerens krav. Efterfølgende korrespondance førte ikke til enighed mellem parterne.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet havde begået en ansvarspådragende fejl ved ikke at indfri det eksisterende lån til dagskurs. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Realkreditinstitutet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at obligationsindfrielse ikke kunne gennemføres på den ønskede udbetalingsdag, idet der ikke var sælgere på markedet af den ene af de to obligationsserier, der var nødvendige til indfrielse af mix-lånet. Derfor ændrede realkreditinstitutet indfrielsesmetoden fra en obligationsindfrielse til en paristraksindfrielse. Realkreditinstitutet kunne alternativt have ventet til det var muligt at indfri med obligationer, hvilket instituttet efterfølgende havde konstateret var muligt allerede den 12. august 1993. Til brug for ankenævnsbehandlingen foretog realkre-

ditinstitut en beregning af konsekvenserne af de to indfrielsesmetoder. Beregningen viste, at totalomkostningerne efter skat ved paristraksindfrielse den 11. august 1993 havde været 975.279 kr., og at indfrielse til dagskurs den 12. august 1993 ville have medført et totalt indfrielsesbeløb efter skat på 975.406 kr.

Nævnet fandt, at vilkårene i pantebrevet, hvorefter indfrielse af de enkelte låneandele for et mix-lån skal ske samtidigt, efter naturlig læsemåde måtte forstås således, at indfrielsen skulle ske med en af de i pantebrevet

nævnte indfrielsesmetoder for begge låneandele.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet, der uden accept fra klageren havde valgt en anden indfrielsesmetode end den, som fremgik af omlægningsberegningen af 27. juli 1993, måtte være forpligtiget til at sikre sig, at den billigste løsning blev valgt. Som sagen var oplyst, fandt Nævnet det imidlertid ikke godtgjort, at klageren som følge af den valgte indfrielsesmetode havde lidt et tab. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B93II09I

Beregning af differencerente og rabat på stiftelsesprovision

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. oktober 1994

Klageren havde i sin ejendom 3 lån til det indklagede realkreditinstitut.

For to af lånene (lån 1 og 2) fremgik det blandt andet af pantebrevene, at den halvårige ydelse skulle erlægges hver den 11. juni og hver den 11. december termin. Det fremgik endvidere, at lånene kunne kontantindfries med 6 måneders varsel til en betalingstermin.

For det tredje lån (lån 3) fremgik det af pantebrevets forside, at betalingstidspunkterne var hver den 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december. Af side 2 fremgik det, at lånet kunne kontantindfries med 6 måneders varsel til en 11. juni eller en 11. december termin.

Den 28. oktober 1992 henvendte klageren og hans hustru sig til realkreditinstituttet, idet de var kommet i økonomiske vanskeligheder og ønskede en nedsættelse af lånene. Realkreditinstituttet meddelte klageren, at instituttet af principielle årsager ikke kunne nedskrive restgælden. Samtidig opfordrede instituttet klageren til ved hjælp af en medsendt brochure til i første omgang at beregne, om det kunne svare sig at omlægge lånene i ejendommen.

Efterfølgende korresponderede parterne om forskellige løsningsmodeller, og realkreditinstituttet udarbejdede flere beregninger vedrørende låneomlægning.

Den 14. juli 1993 anmodede klageren om tilbud på et 20-årigt mix-lån til

dækning af omlægning af de eksisterende lån. Klageren oplyste, at lånesagen ønskedes gennemført i samarbejde med hans pengeinstitut.

Den 16. juli 1993 fremsendte realkreditinstituttet en omlægningsberegning til klageren. Omlægningsberegningen omhandlede et 20-årigt mix-lån til 7 pct. i rente med et samlet provenu på 489.648 kr. I budgettet for låneomlægningen var der i omlægningsberegningen blandt andet anført et differencerentebeløb på 6.790 kr.

Den 21. juli 1993 fremsendte realkreditinstituttet en ny omlægningsberegning til klageren. Denne beregning omhandlede omlægning af de indestående lån i ejendommen til et nyt 20-årigt kontantlån på 488.000 kr. Af omlægningsberegningen fremgik det blandt andet, at beregningerne var foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og nugældende forhold, samt at et eventuelt lånetilbud ville blive beregnet ud fra de til den tid gældende kurser og obligationsprocenter, hvilket kunne medføre ændringer i beregningerne. Af budgettet for låneomlægningen fremgik det, at der var beregnet differencerente med 11.420 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 28. juli 1993 et lånetilbud til klageren. Lånetilbudet lød på 488.000 kr. som kontantlån. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at ældre lån forudsattes indfriet.

Den 4. august 1993 underskrev klagerens pengeinstitut en udbetalingsan-

modning, som efter det oplyste blev modtaget hos realkreditinstituttet den 6. august 1993, hvorefter låneomlægningen blev gennemført. Der blev i forbindelse med låneomlægningen betalt differencerente med i alt 20.277 kr. Klageren rettede efterfølgende henvendelse til realkreditinstituttet og protesterede over sagsforløbet, herunder den forhøjede differencerente, som han ønskede kompensation for. Herefter indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet, hvor han rejste påstand dels om tilbagebetaling af forskellen mellem det i omlægningsberegningen af 21. juli 1993 anførte differencerentebeløb og det beløb, der blev opkrævet ved låneomlægningens gennemførelse, dels om tilbagebetaling af en del af den opkrævede stiftelsesprovision. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet konstaterede, at lån 1 og 2 i henhold til pantebrevene kunne opsiges med 6 måneders varsel til en betalingstermin, og at lån 3 i henhold til pantebrevet kunne opsiges med 6 måneders varsel til en 11. juni eller 11. december termin.

I realkreditinstituttets omlægningsberegning af 21. juli 1993, som Nævnet antog måtte ligge til grund for lånetilbudet af 28. juli 1993, var differencerenten ved straksopsigelse anslået til 11.420 kr. Da muligheden for at opsiges lånet med 6 måneders varsel til henholdsvis den førstkomende betalingstermin for obligationer den 2. januar 1994 respektive den 11. december 1993 allerede på tidspunktet for lånetilbudet var forpasset, og opsigelse med det angivne varsel således ifølge pantebrevene tidligst kunne ske til den 1. juli 1994 respektive den 11. juni 1994, var realkreditinstituttets omprioriteringstilbud efter Nævnets opfattelse egnet til at give modtageren den – urigtige opfattelse, at en straksopsigelse i perioden mellem den 28. juli 1993 og den 31. december respek-

tive den 10. december 1993 ville udløse en mindre differencerente end den anslåede på 11.420 kr. Nævnet fandt derfor, at realkreditinstituttet i forbindelse med angivelse af den anslåede differencerente burde have informeret klageren om, at differencerenten var beregnet på grundlag af opsigelse til den 2. januar 1994 respektive til den 11. december 1993 i overensstemmelse med realkreditinstituttets praksis, hvorefter et opsigelsesvarsel på 5 måneder til en opsigelsestermin accepteres, og at manglende opsigelse inden udgangen af juli 1993 ville indebære, at differencerenten ville blive beregnet til den 1. juli 1994 og med et væsentligt større beløb end det anslåede.

Nævnet fandt det endvidere overvejende sandsynligt, at klageren ville have opsagt lånene – ikke som det skete den 11. august 1993 – men i løbet af juli måned 1993, hvis han havde været bekendt med realkreditinstituttets 5-måneders-opsigelsespraksis. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet således ved en tilsidesættelse af de forpligtelser, der påhviler realkreditinstituttet som professionel långiver og kreditor, havde påført klageren udgifter til differencerente for perioden 2. januar 1994 til 1. juli 1994 vedrørende lån 1 og 2 og for perioden 11. december 1993 til 11. juli 1994 vedrørende lån 3, hvilket efter Nævnets beregninger udgjorde et beløb på ca. 11.400 kr. Nævnet tilpligtede som følge heraf realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren differencerente for disse perioder.

Da der efter det oplyste var modregnet reservefondsandele for de indfrieede lån til realkreditinstituttet i op til halvdelen af stiftelsesprovision for det nye lån, og klageren således havde opnået maksimal refusion af reservefondsandelene i forhold til de dagældende regler, frifandt Nævnet realkreditinstituttet vedrørende dette klagepunkt.

B93II093

Gældsovertagelse/frigørelse for gældsansvar

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. maj 1994

Klageren solgte pr. 1. september 1989 sin daværende ejendom. Ifølge slutsedlen blev ejendommen overdraget for en pris på 870.000 kr., som blandt andet skulle berigtiges ved overtagelse af to lån til det indklagede realkreditinstitut og optagelse af nyt ejerskiftelån på 300.000 kr. hos realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet afgav den 6. november 1989 tilbud på et ejerskiftelån på 300.000 kr., som anført i slutsedlen. Af lånetilbudet fremgik det, at lånet kunne udbetales, når realkreditinstituttet havde modtaget skøde eller slutseddel underskrevet af begge parter, som gav mulighed for det tilbudte lån. Det fremgik endvidere, at der senest 3 måneder efter udbetalingsdatoen skulle indsendes underskrevet ejerskifteerklæring.

Lånetilbudet indeholdt en henvisning til realkreditinstituttets almindelige bestemmelser. Det fremgik heraf om låneudbetaling, at alle forfaldne ydelser m.v. måtte være betalt, såfremt der var indestående lån i ejendommen til realkreditinstituttet. Det fremgik endvidere, at sådanne ikke-betalte ydelser og omkostninger ved kontant afregning af det nye lån ville blive modregnet. Endelig fremgik det, at meddelelse om ejerskifte underskrevet af køber snarest skulle indsendes, hvis et ejerskiftelån blev optaget i sælgers navn.

Ejerskiftelånet på 300.000 kr. blev udbetalt den 13. december 1989.

Skødet til den nye ejer, der var udfærdiget i overensstemmelse med slutsedlen, blev tinglyst den 29. maj 1990 med anmærkning om yderligere pantegæld. Anmærkningen blev slettet den 19. juli 1990.

Anmodning om gældsovertagelse blev modtaget hos realkreditinstituttet den 10. juli 1990. Realkreditinstituttet meddelte den 25. juli 1990 den berigtigende advokat, at gældsovertagelsen ikke kunne imødekommes, idet der henstod ubetalte ydelser. Restancen udgjorde 22.149 kr. og dækkede juni-termin 1990. Realkreditinstituttet oplyste samtidig, at instituttet fra den nye ejer havde modtaget underskrevet salgsfuldmagt, idet den nye ejer ikke

havde økonomisk mulighed for at blive boende i ejendommen.

Den 7. januar 1991 meddelte klagerens advokat den berigtigende advokat, at klageren havde rettet henvendelse til ham med henblik på bistand i anledning af, at ejendommen skulle bortsælges på tvangsauktion. Klagerens advokat fremhævede i den forbindelse, at klageren forinden slutsedlens underskrivelse havde fået forhåndsgodkendelse hos realkreditinstituttet af, at den nye ejer indtrådte som debitor på lånet. Advokaten fremhævede endvidere slutsedlens frister med hensyn til ejendomshandlens berigtigelse. Realkreditinstituttet overtog ejendommen på tvangsauktion den 27. februar 1991 for en budsum på 564.000 kr., hvorved en del af realkreditinstituttets lån ikke blev dækket af budsummen.

Den 27. november 1991 anmodede køberens advokat realkreditinstituttet om at tilstille ham en opgørelse over instituttets tilgodehavende i anledning af tvangsauktionen. Realkreditinstituttet meddelte den 20. januar 1992 køberens advokat, at instituttet ikke ville gøre noget gældende over for hans klient, idet der ikke var bevilget gældsovertagelse i forbindelse med købet pr. 1. september 1989. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at kravet ville blive gjort gældende over for den tidligere ejer. Kravet, som blev opgjort til 105.452 kr., blev ved brev af 21. januar 1992 gjort gældende over for klageren.

Den 1. maj 1992 udtog klagerens advokat stævning mod den berigtigende advokat med påstand om, at advokaten var forpligtet til at friholde klageren for det krav, som realkreditinstituttet måtte have mod hende i forbindelse med, at instituttet som ufyldstgjort panthaver havde overtaget ejendommen på tvangsauktion. Til støtte for sin påstand gjorde klagerens advokat gældende, at køberens advokat havde handlet culpøst i forbindelse med handlens berigtigelse dels ved den lange ekspeditionstid, dels ved at lade endeligt skøde tinglyse uden at have sikret sig, at gældsovertagelse kunne bevilges.

I svarskrift af 7. august 1992 nedlagde den berigtigende advokat påstand om frifindelse under henvisning til, at den lange ekspeditionstid var en følge af klagerens egne forhold, idet sagen havde været stillet i bero med henblik på at finde en køber til sælgerpantebrevet. Det blev i øvrigt bestridt, at klageren havde lidt tab under henvisning til, at realkreditinstitutets krav efter tvangsauktionen var udokumenteret.

Ved replik af 20. oktober 1992 gjorde klagerens advokat gældende, at køberens advokat i forbindelse med berigtigelsen af handlen burde have orienteret klageren om de mulige konsekvenser af at stille sagen i bero i længere tid. Klagerens advokat bestred, at årsagen til den store forsinkelse udelukkende beroede på klagerens meddelelse om, hvem der skulle være kreditor på sælgerpantebrevet.

Den 4. november 1992 blev der fremlagt opgørelse over realkreditinstitutets krav efter tvangsauktionen på 105.452 kr. Beløbet forlangtes forrentet med 9 pct. fra den 1. maj 1991 og frem til betaling fandt sted.

I duplik af 10. november 1992 fastholdt den berigtigende advokat, at den lange ekspeditionstid beroede på klagerens forhold, og at en manglende orientering af klageren ikke var ansvarspådragende, samt at der ikke var årsagsforbindelse mellem en sådan manglende orientering og klagerens tab. Den berigtigende advokat oplyste i øvrigt, at hun den 30. august 1990 på sit kontor havde holdt møde med klageren, hvorunder advokaten over for klageren redegjorde for konsekvenserne af den manglende gældsovertagelse, herunder at klageren kunne hæve handlen. Det blev gjort gældende, at klageren herefter burde have hævet handlen og gensolgt ejendommen, hvorved hun ikke ville have lidt noget tab som følge af den manglende gældsovertagelse.

Københavns Byret fremkom den 17. august 1993 med en tilkendegivelse, hvoraf det fremgik, at den berigtigende advokat ville blive frifundet.

Den 7. september 1993 fremsendte klagerens advokat byrettens tilkende-

givelse til realkreditinstituttet. Klagerens advokat bad instituttet om at overveje rimeligheden i at opretholde kravet mod klageren, da der øjensynlig var tale om, at gældsovertagelsen ikke var blevet bevilget på grund af, at køber et halvt år efter overtagelsen var kommet i restance med terminen, der forfaldt i juni 1990. Klagerens advokat bad samtidig instituttet om at tilkendegive, hvorvidt instituttet ville være indforstået med at afholde omkostningerne til en ankesag.

Realkreditinstituttet afviste den 21. september 1993 at afholde omkostningerne ved en ankesag. Realkreditinstituttet præciserede samtidig, at instituttet havde en fordring mod klageren, og opfordrede klageren til at fremkomme med et forslag til afvikling af gælden.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at hun var frigjort for gældsansvar og således ikke hæftede for det tab, som realkreditinstituttet havde lidt i forbindelse med tvangsauktionen den 27. februar 1990. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Et flertal af Nævnets medlemmer gav klageren medhold. Flertallet lagde vægt på, at realkreditinstitutets lånetilbud af 6. november 1989 ikke indeholdt forbehold om godkendelse af køberen, men alene forbehold om forevisning af skøde/slutseddel før låneudbetalingen, og forbehold om, at underskrevet ejerskifteerklæring skulle indsendes senest 3 måneder efter udbetalingsdatoen. Der var specielt ikke i lånetilbudet et krav om, at der ikke måtte henstå ubetalte ydelser på tidspunktet for indsendelsen af en underskrevet ejerskifteerklæring. Et sådant krav fremgik heller ikke af de regler, der var fastsat i realkreditinstitutets almindelige bestemmelser for lån.

Lånet blev udbetalt den 13. december 1989, og flertallet fandt at det måtte antages, at betingelsen om, at der før udbetaling skulle forevises skøde/slutseddel – hvoraf den nye ejers identitet fremgik – da blev opfyldt. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet derved i princippet havde godkendt

den nye ejer – dog med det forbehold, at ejerskifteerklæring skulle indsendes senest 3 måneder efter lånets udbetaling.

Realkreditinstituttet, der var berettiget til at kræve ejerskiftelånet indfriet, da 3 månedersfristen var overskredet, reagerede imidlertid ikke herpå, men gjorde først den 25. juli 1990 – ca. 7 måneder efter udbetaling af lånet – gældende, at man nu ikke kunne godkende den nye ejer, fordi der henstod ydelser, der ikke var betalt. Flertallet fandt ikke, at realkreditinstituttet under de anførte omstændigheder havde været berettiget til med den givne begrundelse at fastholde klageren som debitor for lånet.

Mindretallet fandt generelt ikke, at en tidligere ejer kan betragtes som frigjort for sine forpligtelser, før realkreditinstituttet har godkendt en ny ejer som debitor.

Mindretallet fandt endvidere, at realkreditinstituttet havde været berettiget til at nægte gældsøvertagelse til den nye ejer. Dels kunne udbetalingen af ejerskiftelånet ikke betragtes som en godkendelse af debitor, dels blev betingelsen om indsendelse af ejerskifteerklæring ikke opfyldt rettidigt. Realkreditinstituttet havde ifølge mindretallet herefter været berettiget til at behandle ejerskifteerklæringen på linie med øvrige gældsøvertagelsesansmodninger, herunder stille krav om, at der ikke på tidspunktet for behandling af gældsøvertagelsesansmodningen var restancer.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev tilpligtet at frigøre klageren for det personlige gældsansvar for lån fra realkreditinstituttet i den omhandlede ejendom.

B93II098

Rådgivning om opsigelsesfrister

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. april 1994

Klagerne ejer en ejendom, hvori der oprindeligt indeholdt et lån på 528.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Af pantebrevet for lånet fremgik det, at indfrielse enten kunne ske med obligationer uden varsel eller kontant med 6 måneders varsel til en udbetalingstermin for obligationer.

Indfrielsesvilkårene fremgik endvidere af lånevilkårene for den serie, hvori lånet var ydet. Det fremgik herudover af lånevilkårene, at udbetalingsterminerne for obligationer var henholdsvis 2. januar og 1. juli.

Realkreditinstituttet fremsendte den 16. juli 1993 et omprioriteringstilbud til klagerne. Af omprioriteringstilbudet fremgik det blandt andet, at der i beregningerne var forudsat straksopsigelse af det indestående lån, og der var anført en anslået differencerente på 20.961 kr.

Omprioriteringen blev gennemført den 11. august 1993. Af låneafregningen fremgik det, at der efter modregning af indfrielsesbeløb og stiftelsesomkostninger var et negativt provenu på 23.168 kr., som skulle indbetales. Den 18. august 1993 fremsendte realkreditinstituttet en indfrielsesafreg-

ning til klagerens pengeinstitut, hvoraf det fremgik, at differencerenten var beregnet med 39.055 kr.

Klagerne anmodede den 2. oktober 1993 realkreditinstituttet om en korrektion og tilbagebetaling af differencerente, idet de fandt, at det måtte bero på en fejl, at der var opkrævet ca. 18.000 kr. mere i differencerente end anført i omprioriteringstilbudet.

Realkreditinstituttet redegjorde den 17. oktober 1993 for den i indfrielsesafregningen beregnede differencerente. Klagerne protesterede i brev af 19. oktober 1993 på ny over den opkrævede differencerente under henvisning til, at omprioriteringstilbudet ikke havde indeholdt oplysning om, hvordan differencerenten var beregnet, herunder hvilke opsigelsesfrister beregningen var foretaget ud fra.

Realkreditinstituttet henviste den 19. november 1993 til opsigelsesreglerne og tilbød i den forbindelse at finansiere stigningen i differencerenten med et supplerende lån på 20.000 kr. uden fradrag af lånesagsgebyr.

Klagerne indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvars-

pådragende ved ikke i omprioriteringstilbudet at give tilstrækkelige oplysninger om opsigelsesfrister m.v., og at instituttet som følge heraf skulle tilbagebetale dem forhøjelsen af differencerenten på ca. 18.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at instituttet – uanset kravet om 6 måneders opsigelse i pantebrevet og lånevilkårene – gennem årene har accepteret et opsigelsesvarsel på 5 måneder for lån med to kreditortermener.

Nævnet henviste til, at lånet ifølge bestemmelserne i pantebrevet og lånevilkårene kunne opsiges med 6 måneders varsel til en 2. januar eller 1. juli. Differencerenten ved straksopsigelse var i realkreditinstituttets omprioriteringstilbud af 16. juli 1993 anslået til 20.961 kr. Da muligheden for at opsiges lånet med 6 måneders varsel til den 2. januar 1994 allerede på tilbudstidspunktet var forpasset, og opsigelse med det i pantebrevet og lånevilkårene angivne varsel således tidligst kunne ske til den 1. juli 1994, var realkreditinstituttets omprioriteringstilbud ifølge Nævnet egnet til at give modtageren den – urigtige – opfattelse, at en straksopsigelse mellem den 16. juli og den 31. december 1993 ville udløse en mindre differen-

cerente end den anslåede på 20.961 kr. Nævnet fandt derfor, at realkreditinstituttet i forbindelse med angivelse af den anslåede differencerente burde have informeret klagerne om, at differencerenten var beregnet på grundlag af opsigelse den 2. januar 1994 i overensstemmelse med realkreditinstituttets praksis, hvorefter et opsigelsesvarsel på 5 måneder til en kreditortermener accepteres, og at manglende opsigelse inden udgangen af juli 1993 ville indebære, at differencerenten ville blive beregnet til den 1. juli 1994 og med et væsentligt større beløb end det anslåede.

Nævnet fandt det endvidere overvejende sandsynligt, at klagerne ville have opsagt lånet – ikke som det skete den 12. august 1993 – men i løbet af juli måned 1993, hvis de havde været bekendt med realkreditinstituttets 5-måneders-opsigelsespraksis.

Nævnet fandt således, at realkreditinstituttet ved en tilsidesættelse af de forpligtelser, der påhviler realkreditinstituttet som professionel lånmægler og kreditor, havde påført klagerne udgifter til differencerente for perioden 1. januar til 1. juli 1994. Dette beløb udgjorde efter Nævnets beregninger ca. 22.000 kr., som Nævnet tilpligtede realkreditinstituttet at tilbagebetale klagerne.

B9312099

Rådgivningsansvar – inkonvertible lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. juni 1994

Klageren ejer en ejendom, som han som bygherre fik opført i 1986. Den 20. december 1985 anmodede klageren det indklagede realkreditinstitut om forhåndslånetilbud baseret på 30-årige obligationer til henholdsvis 9 og 11 pct. rente.

Den 16. januar 1986 underskrev klageren et pantebrev til realkreditinstituttet vedrørende et lån på 1.261.000 kr. i 43. serie til en årlig rente på 9 pct. Af pantebrevets forside fremgik det blandt andet, at lånet kun kunne indfries med obligationer. Pantebrevets side 2 indeholdt en beskrivelse af indfrielsesvilkårene, hvoraf det endvidere fremgik, at det ville fremgå af pantebrevets forside, hvis lånet alene kunne indfries med obligationer.

Af realkreditinstituttets lånevilkår af 4. december 1985 for inkonvertible obligationer, herunder 43. serie, fremgår det, at hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af lånet alene kan ske med obligationer i samme serie, aldersklasse og rentefod som de obligationer, der blev udstedt ved lånets udbetaling.

Klageren underskrev den 28. februar 1986 en kurskontrakt med sit pengeinstitut vedrørende udbetalingen af lånet i 43. serie. Lånet blev udbetalt og afregnet den 9. juni 1986 til kurs 98,125 i overensstemmelse med kurskontrakten.

Den 16. juli 1993 rettede klageren henvendelse til realkreditinstituttet og oplyste, at han i forbindelse med en

undersøgelse af mulighederne for at omlægge sit lån hos realkreditinstituttet var blevet orienteret om, at hans bestående lån var baseret på inkonvertible obligationer. Klageren stillede sig uforstående over for, at realkreditinstituttet havde ydet ham et lån baseret på inkonvertible obligationer uden at spørge ham eller orientere ham om konsekvenserne heraf.

Der blev efterfølgende korresponderet mellem parterne, idet klageren ønskede, at realkreditinstituttet skulle yde erstatning for den overkurs, han skulle betale for at indfri sit eksisterende lån. Realkreditinstituttet afviste klagerens krav under henvisning til, at det af pantebrevets forside samt af pantebrevsteksten på side 2 fremgik, at lånet kun kunne indfries med obligationer. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at det var praksis ikke at yde lån i inkonvertible serier, medmindre låntageren eller dennes repræsentant havde anmodet om det. På klagerens forespørgsel om en kopi af lånetilbudet oplyste realkreditinstituttet, at instituttet i henhold til gældende bestemmelser for arkivering ikke har pligt til at opbevare dokumenter, herunder afgivne lånetilbud, i mere end 5 år, hvorfor materialet var makuleret.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved uopfordret at have ydet ham et inkonvertibelt lån uden at orientere ham om det, og at instituttet således var forpligtet til at dække den overkurs, som han måtte betale ved en konvertering. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet oplyste på forespørgsel fra Nævnsekretariatet, at instituttet i forbindelse med, at adgangen til at yde kontantlån bortfaldt i efteråret 1985, åbnede inkonvertible obligationsserier pr. 1. november 1985 med henblik på at minimere kurstabet for låntagerne. Fra og med denne dato indeholdt de af realkredit-

instituttet afgivne lånetilbud automatisk tilbud om et 11 pct. inkonvertibelt lån og om et 9 pct. konvertibelt lån. Den 20. december 1985 henstillede boligministeren til realkreditinstitutterne om at ophøre med at afgive tilbud på basis af obligationer, hvis kurs på tilbudstidspunktet oversteg pari. Som følge heraf ophørte realkreditinstituttet pr. 27. december 1985 med at afgive tilbud i 11 pct. inkonvertible obligationsserier. I stedet blev tilbudene udformet således, at de ud over at indeholde tilbud om lån i 9 pct. konvertible obligationsserier tillige indeholdt tilbud om lån i 9 pct. inkonvertible obligationsserier. Tilbudene var dog alene vedlagt et pantebrev udskrevet på basis af det inkonvertible lånetilbud. Pr. 13. januar 1986 ændredes forretningsgangen imidlertid, således at det medfølgende pantebrev svarede til det konvertible lånetilbud. Realkreditinstituttet anførte, at det på baggrund af den ovenfor beskrevne praksis måtte formodes, at instituttets tilbud i den aktuelle klagesag var afgivet i perioden mellem den 27. december 1985 og den 13. januar 1986. Dette ville have medført et tilbud på et 9 pct. konvertibelt lån og et 9 pct. inkonvertibelt lån. På baggrund af boligministerens henstilling ville realkreditinstituttet ikke have imødekommet klagerens anmodning om at afgive tilbud baseret på 11 pct. obligationer. Nævnet fandt ikke, at det efter forløbet af så lang tid med sikkerhed kunne afgøres, hvilket rådgivnings- og ekspeditionsforløb, der havde ligget forud for etableringen af det omhandlede lån. Nævnet fandt således ikke med den fornødne sikkerhed at kunne afvise, at realkreditinstituttet havde afgivet tilbud om såvel et 9 pct. konvertibelt lån som et 9 pct. inkonvertibelt lån.

På denne baggrund og da det af pantebrevet, som klageren havde underskrevet, udtrykkeligt fremgik, at lånet kun kunne indfries med obligationer, frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

B9312100

Rådgivning om opsigelsesfrister

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. april 1994

Klageren har en ejendom, hvori der indeholdt lån på oprindelig 1.200.000 kr. og 148.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Af pantebrevet for lånet på 1.200.000 kr. fremgik det, at det kunne indfries enten med obligationer uden varsel eller kontant med 6 måneders varsel til en betalingstermin.

Den 7. juli 1993 afgav realkreditinstituttet et tilbud på omlægning af de indestående lån. Af lånetilbudet fremgik det, at fristen for udbetaling af lånet var den 7. januar 1994, og at indfrielse af de eksisterende lån skulle ske senest samtidig med udbetalingen af det nye lån. Det fremgik endvidere, hvor stort et kurstabsfradrag der ville være ved indfrielse af lånene inden den 1. september 1993.

Til grund for lånetilbudet lå en beregning vedrørende ombytning af lån, hvoraf det blandt andet fremgik, at de indestående lån forudsattes straksindfriet den 19. juli 1993, og at der var beregnet en differencerente på 25.642 kr. Omlægningslånet blev udbetalt den 8. september 1993. Af låneafregningen fremgik det, at der efter modregning af stiftelsesomkostninger og indfrielsesbeløb var opstået et negativt provenu på 46.268 kr., som straks skulle indbetales. Af indfrielseskvitteringerne fremgik det, at der blev betalt differencerente på i alt 44.382 kr.

Klageren rettede efter låneudbetalingen henvendelse til realkreditinstituttet, idet hun fandt, at det forhøjede differencerentebeløb var en følge af en utilstrækkelig information fra realkreditinstituttets side. Realkreditinstituttet afviste dette.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde begået en fejl ved ikke at orientere hende om opsigelsestidspunkterne, og at instituttet derfor var erstatningspligtig for merudgiften på 18.740 kr. i differencerente. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Realkreditankenævnet blandt andet, at det ikke af lånetilbudet, som hun modtog i juli, og som var gældende til den følgende januar, var muligt at se, at tilbudet forudsatte en opsigelse inden juli

måneds udgang. Klageren fandt, at man måtte forudsætte, at der ved beregningen af differencerenten i lånetilbudet var taget højde for opsigelsesperioden, der var anført til 6 måneder til en betalingstermin. Normalt måtte dette forstås således, at opsigelse faktisk skulle være sket ultimo juni måned – altså før hun modtog tilbudet.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at det af omlægningsberegningen fremgik, at der var forudsat indfrielse den 19. juli 1993. Realkreditinstituttet oplyste, at instituttet i praksis accepterer en opsigelsesfrist på 5 måneder, selv om der i pantebrevet er anført en opsigelsesfrist på 6 måneder til en betalingstermin. Lånetilbudet var derfor ikke baseret på, at opsigelse skulle være sket ultimo juni måned.

Nævnet fastslog, at lånet ifølge bestemmelserne i pantebrevet kunne opsiges med 6 måneders varsel til en betalingstermin, det vil sige til en 2. januar eller en 1. juli. I realkreditinstituttets omlægningsberegning af 7. juli 1993 var differencerenten ved indfrielse den 19. juli 1993 anslået til 25.642 kr. Da muligheden for at opsiges lånet med 6 måneders varsel til den 2. januar 1994 allerede på det tidspunkt var forpasset, og da opsigelse med det i pantebrevet angivne varsel således tidligst kunne ske til den 1. juli 1994, var realkreditinstituttets omlægningsberegning og lånetilbud efter Nævnets opfattelse egnet til at give modtageren den – urigtige – opfattelse, at en straksopsigelse i perioden mellem den 7. juli og 31. december ville udløse en mindre differencerente end den anslåede på 25.642 kr.

Nævnet fandt derfor, at realkreditinstituttet i forbindelse med angivelse af den anslåede differencerente burde have informeret klageren om, at differencerenten var beregnet med udgangspunkt i opsigelse til den 2. januar 1994 i overensstemmelse med instituttets praksis, hvorefter et opsigelsesvarsel på 5 måneder til en kreditortermin accepteres, og at manglende opsigelse inden udgangen af juli 1993 ville indebære, at differenceren-

ten ville blive beregnet til den 1. juli 1994 og med et væsentligt større beløb end det anslåede.

Nævnet fandt det endvidere overvejende sandsynligt, at klageren ville have opsagt lånet – ikke som det skete den 8. september 1993 – men i løbet af juli måned 1993, hvis hun havde været bekendt med realkreditinstitutets 5-måneders-opsigelsespraksis.

Nævnet fandt, at realkreditinstitutet ved en tilsidesættelse af de forpligtelser, der påhviler instituttet som professionel låneformidler og kreditor, havde påført klageren udgifter til differencerente for perioden 1. januar til 1. juli 1994, hvilket efter Nævnets beregninger udgjorde et beløb på 27.359 kr., som Nævnet tilpligtede instituttet at tilbagebetale klageren.

B9312106

Indfrielsesmetode

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. april 1994

Klageren ejer en ejerlejlighed, der var belånt med to lån på henholdsvis 841.000 kr. og 153.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånene kunne ifølge aftalegrundlaget indfries enten med obligationer uden varsel eller kontant med 6 måneders varsel til en af de 4 årlige kreditorterminer. Den 7. juli 1993 opsigde klageren skriftligt lånet på 153.000 kr. til parindfrielse med kortest mulige varsel. Den 23. august 1993 fremsendte realkreditinstitutet omprioriteringsforslag vedrørende de to indestående lån. Af følgebrevet til omprioriteringsforslagene fremgik det blandt andet, at disse var baseret på, at de indestående lån blev paristraksindfriet. Følgebrevet indeholdt en beskrivelse af paristraksindfrielsesmetoden, herunder af differencerente.

Det fremgik af omprioriteringsforslagene, at eventuel lånetilbud ville blive beregnet ud fra de til den tid gældende kurser og obligationsrenteprocenter, hvilket kunne medføre ændringer i forhold til beregningerne i omprioriteringsforslagene. Den anslåede differencerente for lånet på 841.000 kr. opgjort til 8.019 kr.

Der blev ikke efterfølgende udstedt et egentligt lånetilbud.

Den 27. september 1993 modtog realkreditinstitutet en udbetalingsanmodning, hvoraf det fremgik, at det nye lån ønskedes udbetalt den 30. september 1993. Endvidere var der markeret for, at der skulle ske modregning af indfrielse af de to eksisterende lån. Det var tilføjet, at restgælden på lånet på 841.000 kr. skulle indfries ved opkøb af tilsvarende obligationer.

Lånet på 841.000 kr. blev pr. 4. oktober

1993 indfriet ved paristraksmetoden, og der blev beregnet difference-rente med 5.364 kr. Låneomlægningen resulterede i et negativt provenu på 19.441 kr., som realkreditinstitutet den 1. oktober 1993 bad om at få indbetalt.

Klageren rettede herefter henvendelse til realkreditinstitutet og protesterede over, at lånet på 841.000 kr. var indfriet ved paristraksmetoden, idet lånet skulle have været indfriet ved opkøb af obligationer.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet ved at gennemføre låneindfrielsen ved paristraksmetoden i stedet for ved opkøb af obligationer havde begået en ansvarspådragende fejl, og at instituttet skulle erstatte ham et beløb på 3.109 kr., svarende til fordyrelsen af indfrielsen ved den af instituttet valgte indfrielsesmetode. Realkreditinstitutet påstod frifindelse. Realkreditinstitutet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at klageren ved indleveringen af udbetalingsanmodningen var blevet gjort opmærksom på, at instituttet ikke kunne påtage sig obligationskøbet. Klageren afviste over for Nævnet at have fået en sådan meddelelse.

Et flertal af Realkreditankenævnets medlemmer fastslog, at klageren på udbetalingsanmodningen havde anført, at det omhandlede lån ønskedes indfriet ved opkøb af obligationer. Flertallet fandt ikke, at realkreditinstitutet derved var forpligtet til at foretage et sådant obligationsopkøb.

Flertallet fandt imidlertid, at realkreditinstitutet, der havde modtaget udbetalingsanmodningen, hvoraf det

fremgik, at klageren anmodede om indfrielse gennem obligationsopkøb, måtte have bevisbyrden for, at man havde meddelt klageren, at man ikke kunne påtage sig obligationskøbet. Flertallet lagde i den forbindelse vægt på, at det var muligt på udbetalingsanmodningen at angive, at modregning af indfrielse af ældre lån ønskedes, og at det er sædvanligt, at realkreditinstitutterne påtager sig denne opgave. Flertallet fandt ikke, at realkreditinstituttet – mod klagerens benægtelse af, at instituttet mundtligt ved hans hen-

vendelse havde oplyst, at man ikke kunne påtage sig at opkøbe obligationer – havde løftet denne bevisbyrde. Mindretallet fandt det tilstrækkeligt sandsynliggjort, at realkreditinstituttet ved indleveringen af udbetalingsanmodningen den 27. september 1993 havde meddelt klageren, at man ikke kunne påtage sig obligationskøbet. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvilket indebar at realkreditinstituttet blev tilpligtet at tilbagebetale klageren et beløb på 3.109 kr.

B9312108

Lånesagsgebyr

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 25. marts 1994

Klageren kontaktede i september 1993 et pengeinstitut, som er autoriseret låneformidler for det indklagede realkreditinstitut. Formålet med henvendelsen var en overflytning af et pengeinstitutengagement samt tilbud på lån fra realkreditinstituttet. Klagerens forudsætning var, at der kunne ydes et lån i størrelsesordenen 540.000 kr. kontant til brug for dels omlægning af indestående lån, dels til brug for forbedring af ejendommen. Den 29. september 1993 blev der afgivet tilbud på engagementet med pengeinstituttet.

Pengeinstituttet stillede som betingelse for indhentning af lånetilbud fra realkreditinstituttet, at klageren indbetalte et gebyr på 1.000 kr. til dækning af lånetilbudsomkostninger, hvilket klageren accepterede. Klageren indbetalte herefter gebyret.

Efter en besigtigelse og værdiansættelse af ejendommen meddelte realkreditinstituttet, at lån af den ønskede størrelsesorden ikke kunne tilbydes på grundlag af ejendommens aktuelle værdi, men at lånebehovet eventuelt kunne dækkes ved to lån, hvoraf det ene kunne ydes straks på grundlag af den eksisterende værdi, mens det andet kunne ydes som endeligt lån efter færdiggørelse af forbedringsarbejderne. Klageren fandt ikke denne løsning tilfredsstillende og anmodede ved brev af 6. december 1993 pengeinstituttet om tilbagebetaling af gebyret på 1.000 kr. Klageren henviste i den forbindelse til, at lånetilsagnet

ikke opfyldte den indgåede aftale, idet en forudsætning havde været, at hele lånebehovet kunne dækkes ved ét lån. Ved brev af 8. december 1993 nægtede pengeinstituttet at tilbagebetale gebyret og anfægtede, at der var indgået en aftale med det af klageren påståede indhold. Pengeinstituttet oplyste i den forbindelse, at der betales et gebyr på 1.000 kr. for et lånetilbud, hvis der søges størst muligt lån ud fra den aktuelle friværdi i ejendommen, og at der ikke på forhånd kan stilles betingelser i relation til lånetilbudets størrelse. Pengeinstituttet oplyste endvidere, at realkreditinstituttet havde bekræftet, at gebyret kunne overføres til et af to eventuelle senere lånetilbud, såfremt det første lånetilbud ikke var tilstrækkeligt.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var forpligtet til at tilbagebetale det indbetalte lånesagsgebyr, idet realkreditinstituttet afslog at yde lån som ønsket og forudsat for et samlet engagement. Realkreditinstituttet påstod principalt klagen afvist af Realkreditankenævnet og i stedet henvist til behandling i Pengeinstitutankenævnet. Subsidiært påstod realkreditinstituttet frifindelse.

Realkreditinstituttet oplyste på forespørgsel fra Nævnssekretariatet, at der ikke på noget tidspunkt havde været afsendt lånetilbud.

Nævnet bemærkede, at besigtigelse af ejendomme og værdiansættelse til belåning hos realkreditinstituttet fore-

tages af særlige vurderingsansvarlige i de låneformidlende pengeinstitutter. Nævnet fandt, at de vurderingsansvarlige handler på realkreditinstituttets vegne og ansvar på disse områder, herunder med hensyn til opkrævning af gebyrer. Nævnet anså denne virksomhed som en del af realkreditinstituttets virksomhed og dermed for omfattet af Realkreditankenævnets kompetence.

Ifølge realkreditinstituttets prisoversigt betales der som en del af etableringsomkostningerne 3.000 kr. i lånesagsgebyr, mens der ikke i prisoversigten er anført særskilte gebyrer for vurdering eller for annullation af lånetilbud. Nævnet fandt, at prisoversigten efter naturlig læsemåde måtte for-

stås således, at lånesagsgebyret dækker samtlige de ekspeditioner, der knytter sig til realkreditinstituttets etablering af lånet, herunder vurdering af ejendommen, og at gebyret alene skal betales, hvis sagen gennemføres. Det kunne ikke i sagen føre til noget andet resultat, at klageren efter anmodning havde indbetalt gebyret på 1.000 kr. "til dækning af lånetilbudsomkostninger", idet det ikke blev tilkendegivet over for klageren, at dette gebyr skulle betales, uanset om sagen blev gennemført.

Nævnet tilpligtede som følge af det anførte realkreditinstitut at tilbagebetale klageren det indbetalte gebyrbeløb på 1.000 kr.

B9312109

Manglende stempelberegning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 25. marts 1994

Klagerne ejer en ejendom, som oprindeligt var belånt med tre lån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet afgav den 14. september 1993 et lånetilbud på 550.000 kr. Lånet skulle blandt andet bruges til indfrielse af de i ejendommen indestående lån til realkreditinstituttet. Af lånetilbudet fremgik blandt andet følgende:

"Vedlagte stempelberegningsskema skal indsendes ved låneudbetaling i udfyldt stand, hvis der opføres stempelafgift fra ældre lån til det nye lån..."

*Stempelafgift til staten 8.250 kr.
Tinglysningsafgift til staten 700 kr.
Tingbogsattest 100 kr."*

Lånetilbudet var vedlagt et stempelberegningsskema, hvori der efter selve beregningerne var anført følgende tekst:

"De under punkt A, B, C, D og E anførte beløb overføres til pantebrevets forside, hvor der sættes kryds ved beregningsprincip..."

Ved låneudbetalingen skal beregnings-skemaet indsendes til ... (realkreditinstituttet) ... Skemaet skal være forsynet med underskrift og firmastempel af anmelder."

Lånetilbudet var endvidere vedlagt et pantebrev, som på forsiden indeholdt følgende stempelkasse:

"... (Realkreditinstituttet) ... hæfter for stempeloplysninger.

<i>Pålydende nyt lån</i>	<i>kr.</i>
<i>– Forh. kurstab, nyt lån.....</i>	<i>kr.</i>
<i>– Indfrielsessum</i>	<i>kr.</i>
<i>– Omk. indfrielede lån</i>	<i>kr.</i>
<i>– Forh. omk. nyt lån.....</i>	<i>kr.</i>
<i>Stempelpligtigt beløb</i>	<i>kr.</i>
<i>Der er anvendt nominel værdi</i>	
<i>kursværdi."</i>	

Klagerne indleverede i september 1993 pantebrevet til tinglysning. Stempelkassen på pantebrevet var ikke udfyldt, og pantebrevet blev derfor stemplet af det fulde lånebeløb på 550.000 kr. Der blev således betalt stempelafgift på 8.250 kr.

Klagerne rettede efter tinglysning henvendelse til realkreditinstituttet om den manglende stempelberegning. Realkreditinstituttet udfyldte et stempelberegningsskema. Af skemaet fremgik det, at det stempelpligtige beløb udgjorde 249.399 kr., hvoraf der således skulle betales stempelafgift med i alt 3.741 kr.

Klagerne fremsendte skemaet til Statsamtet med anmodning om refusion af den for meget erlagte stempel-

afgift. Statsamtet afviste dette under henvisning til skatteministeriets bekendtgørelse om stempelafgift. Af bekendtgørelsen fremgik det, at overførsel af stempel fra realkreditlån, der skal indfries, er betinget af, at der senest ved indlevering af pantebrevet til tinglysning er påført dette en opgørelse af det stempelpligtige beløb.

Klagerne anmodede forgæves realkreditinstituttet om at erstatte dem den for meget betalte stempelafgift.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte dem den for meget betalte stempelafgift på i alt 4.509 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at det af såvel realkreditinstituttets lånetilbud som af stempelberegningsskemaet fremgik, at stempelberegningsskemaet først skulle indsendes ved lånets udbetaling. Det fremgik endvidere af lånetilbudet, at stempelafgiften udgjorde 8.250 kr., hvilket svarede til fuld

stempelafgift af hele lånebeløbet. Nævnet bemærkede videre, at realkreditinstituttets pantebrev angav, at instituttet hæftede for stempeloplysningerne.

Nævnet fandt, at pantedeitorer, der vælger på egen hånd at foretage tinglysningsekspedition m.v., i almindelighed selv må bære tab, der er en følge af manglende kendskab hertil. Selv om stempelberegningsskemaet indeholdt en instruks om at overføre de i skemaet beregnede tal til pantebrevet, var realkreditinstituttets oplysninger dog efter Nævnets opfattelse så vildledende med hensyn til tidspunktet for udfyldning (tinglysningstidspunktet/låneudbetalingstidspunktet), at realkreditinstituttet måtte være ansvarlig for klagerens tab som følge af den manglende udfyldelse af stempelkassen på pantebrevet. Realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at erstatte klagerne den for meget betalte stempelafgift på 4.509 kr.

B9312113

Rådgivning ved låneindfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. april 1994

Klageren ejer en ejendom, hvori der oprindelig indestod et lån på 599.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Den 1. oktober 1993 fremsendte klageren et brev til realkreditinstituttet med følgende ordlyd:

"I forbindelse med ovennævnte lån skal jeg hermed meddele, at jeg ser mig i stand til at indfri den restgæld som p.t. eksisterer lydende på 494.905,47 kr. og at det kan ske kontant så jeg imødeser et svar på om det kan ske hurtigst muligt eller om der skulle være en anden rimelig løsning. Skulle det imod mine forventninger i denne forbindelse ikke lade sig gøre ville jeg sætte stor pris på hvilke løsninger der så kan tilbydes.

Andre løsnings modeller sendes venligst på tryk."

Den 6. oktober 1993 fremsendte realkreditinstituttet indfrielsestilbud på henholdsvis obligationsindfrielse og paristraksindfrielse. Obligationsindfrielsestilbudet var gyldigt til den 22. oktober 1993, mens paristraksindfri-

elsestilbudet var gyldigt til den 18. oktober 1993.

Medio november meddelte klageren realkreditinstituttet, at han havde været bortrejst, og at indfrielsesbeløbet var anbragt, hvorfor han måtte vende tilbage til sagen igen medio december 1993. Klageren forespurgte derfor, om betingelserne for indfrielse ville være de samme medio december 1993. Klagerens pengeinstitut kontaktede den 8. december 1993 realkreditinstituttet pr. telefax, idet klageren var utilfreds med, at differencerenten, som i paristraksindfrielsestilbudet var anført med 10.584 kr., ifølge skærmudskrift af 3. december 1993 ville udgøre 22.913 kr.

Klageren rettede den 11. december 1993 henvendelse til realkreditinstituttets direktion, idet han fandt, at den service, som instituttet havde ydet ham, havde været for ringe.

Klagerens pengeinstitut fremsendte den 14. december 1993 et beløb på 620.692 kr. til dækning af indfrielsen af lånet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutets rådgivning i forbindelse med låneindfrielsen havde været utilstrækkelig og derved havde påført ham et tab, som instituttet skulle dække. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Realkreditankenævnet blandt andet, at han i september rettede telefonisk henvendelse til realkreditinstitutet, der bad ham om at rette skriftlig henvendelse. Han bad skriftligt om flere løsningsmodeller på tryk og ikke bare om et almindeligt indfrielsestilbud, som han havde kunnet få i sit pengeinstitut uden beregning. Klageren anførte endvidere, at han flere gang pr. telefon forgæves kontaktede realkreditinstitutet for at få hjælp. Klageren kritiserede, at instituttet ikke blot telefonisk havde oplyst ham, hvor stort et beløb han skulle fremsende til indfrielsen.

Nævnet fandt ikke anledning til at kritisere, at realkreditinstitutet havde afvist at ekspedere sagen telefonisk. Klagerens skriftlige henvendelse til realkreditinstitutet den 1. oktober 1993 gav indtryk af, at indfrielsen ønskedes gennemført hurtigst muligt. Realkreditinstitutet afsendte umiddelbart herefter indfrielsestilbud på de to indfrielsesmetoder, der kunne gennemføres straks – henholdsvis obligationsindfrielse og paristraksindfrielse. De fremsendte indfrielsestilbud indeholdt begge en angivelse af seneste frist for indfrielse med de i indfrielsestilbudene anførte beløb. Nævnet fandt, at realkreditinstitutet derved på fyldestgørende måde havde orienteret klageren om mulighederne og vilkårene for hurtig indfrielse. Nævnet frifandt derfor realkreditinstitutet.

B93I2II5

Rådgivning i forbindelse med låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. maj 1994

Klageren ejer en ejendom, hvori der indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Klageren anmodede den 4. juli 1993 realkreditinstitutet om omlægning af det indestående lån til et nyt 30-årigt annuitetslån. Klageren anmodede samtidig om tilbud på fastkursaftale.

Den 22. juli 1993 bad klageren om, at lånetilbudet først blev udstedt efter den 16. august 1993, idet han var på ferie frem til denne dato.

Den 27. juli 1993 fremsendte realkreditinstitutet et lånetilbud på 1.035.000 kr., som var gældende til den 27. januar 1994. Det fremgik af lånetilbudet, at det ældre lån forudsattes indfriet. Lånetilbudet indeholdt endvidere en bemærkning om, at det var ydet på baggrund af de aktuelle oplysninger med hensyn til indfrielse af eksisterende lån i ejendommen, og at kursændringer og ændringer i indfrielsesmetode kunne medføre, at det tilbudte lån ikke kunne dække indfrielsesudgifterne. Endelig fremgik størrelsen af det kurstabsfradrag, der kunne opnås ved indfrielse inden den 1. september 1993.

Den 23. september 1993 anmodede klagerens pengeinstitut om udbetaling af lånet i overensstemmelse med tilbudet af 27. juli 1993. Pengeinstitutet anmodede samtidig om, at indfrielse af det indestående lån blev modregnet i provenuet for det nye lån. Låneudbetalingen blev ikke gennemført.

Den 1. oktober 1993 afgav realkreditinstitutet nyt lånetilbud på 1.061.000 kr. til erstatning af det tidligere fremsendte tilbud. Lånetilbudet, der var gældende til den 1. april 1994, indeholdt de samme forudsætninger, som var angivet i tilbudet af 27. juli 1993. Det fremgik herudover af det nye tilbud, at det var beregnet med paristraksindfrielse af det indestående lån pr. 31. januar 1994.

Lånet på 1.061.000 kr. blev udbetalt den 22. oktober 1993. Af låneafregningen fremgik det, at indfrielsen af det ældre lån blev modregnet ved låneudbetalingen. Af indfrielseskvitteringen for det ældre lån fremgik det, at der ved indfrielsen blev betalt difference-rente med i alt 31.479 kr. for 279 dage. Den 24. november 1993 rettede klageren skriftlig henvendelse til realkredit-

instituttets direktion med en klage over behandlingen af lånesagen. Klageren anførte, at han grundet manglende oplysninger og dårlig behandling fra realkreditinstituttets rådgivere var blevet pålagt diverse ekstraomkostninger. Omprioriteringstilbudet af 27. juli 1993 manglede ifølge klageren en væsentlig oplysning om, at der var en frist for indfrielse af det gamle lån. Dette blev først opdaget ultimo september, da lånet var tinglyst og blev indsendt til udbetaling. Fristen for indfrielse af det gamle lån var 30. august og havde medført, at der kom til at mangle ca. 26.000 kr. til betaling af differencerente. Klageren fremhævede, at det efterfølgende lånetilbud havde indeholdt oplysning om en sådan frist. Klageren krævede de unødige ekstra omkostninger til blandt andet tinglysning, stempelafgift, respektpåtegninger, stiftelsesprovision, lånesagsgebyr samt differencerente dækket af realkreditinstituttet. I et brev af 13. december 1993 til klageren redegjorde realkreditinstituttet for principperne i långivningen, herunder at instituttet ved udarbejdelse af konverteringstilbud undersøger indfrielsesmetoden, og at indfrielsesmetoden kontrolleres ved låneudbetaling, således at den mest fordelagtige metode vælges. Realkreditinstituttet forklarede, at det ved afgivelsen af tilbudet af 27. juli 1993 havde det været mest fordelagtigt at indfri lånet med obligationer til dagskurs, hvorfor tilbudet var baseret herpå. På tidspunktet for udbetalingsanmodningen ultimo september var det mest fordelagtigt at indfri ved paristraksmetoden. Lånetilbudet af 1. oktober 1993 var baseret på paristraksmetoden og indeholdt derfor en angivelse af opsigel-

sesvarslet. Realkreditinstituttet gjorde endvidere opmærksom på, at der ikke var tale om nogen fristdato den 30. august 1993, idet en paristraksindfrielse ville have indebåret et opsigelsesvarsel pr. 31. juli 1993, såfremt der alene skulle have været beregnet differencerente frem til 2. januar 1994. Realkreditinstituttet afviste, at der var sket en fejlekspedition og nægtede derfor at imødekomme klagerens krav om erstatning. Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende og således skulle dække hans forøgede omkostninger. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at det ikke umiddelbart af lånetilbudet af 27. juli 1993 fremgik, at det var baseret på obligationsindfrielse. Da kurserne, der blev lagt til grund for indfrielsesberegningerne, på dette tidspunkt var under pari, fandt Nævnet det imidlertid sandsynliggjort, at tilbudet var beregnet på grundlag af denne indfrielsesmetode.

Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved alene at basere tilbudet af 27. juli 1993 på en beregning af indfrielse med obligationer, idet det var den på tilbudstidspunktet gunstigste indfrielsesmetode. Nævnet bemærkede i øvrigt, at klageren selv havde ønsket lånetilbudet udstedt efter den 16. august 1993, hvilket ønske ved paristraksindfrielse ville have udløst en differencerente frem til den opsigelsestermin, der blev en følge af den gennemførte låneomlægning. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

B9401001

Rådgivning om opsigelsesfrister

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 29. juni 1994

Klageren havde oprindeligt et lån på 451.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Af pantebrevets side 1 fremgik det, at betalingsterminerne var henholdsvis 1. marts, 1. juni, 1. september og 1. december. Af pantebrevets side 2 fremgik det, at lånet kunne indfries enten med obligationer

uden varsel eller kontant med et varsel på 6 måneder til en termin.

Realkreditinstituttet fremsendte den 29. september 1993 tilbud på omlægning af det indestående lån. Af lånetilbudet, der blev fremsendt til klagerens pengeinstitut, fremgik det blandt andet, at tilbudet var gældende i 3

måneder fra dateringen, og at det ældre lån forudsattes indfriet. Lånetilbudet var vedlagt en omlægningsberegning, hvoraf det fremgik, at der ved udmålingen af det nye lån var indregnet 8.571 kr. i differencerente ved paristraksindfrielse af det indestående lån. Låneomlægningen blev gennemført den 10. november 1993. Af låneafregningen fremgik det, at låneomlægningen havde resulteret i et negativt provenue på 11.475, som skulle indbetales til realkreditinstituttet inden 3 dage. Ifølge indfrielsesafregningen var der blevet beregnet differencerente fra den 10. november 1993 til den 1. oktober 1994 med i alt 18.898 kr.

Klageren protesterede den 11. november 1993 over for realkreditinstituttet over det forhøjede differencerentebeløb i forhold til omlægningsberegningen. Klageren anførte, at hun havde fået oplyst, at forhøjelsen af differencerenten skyldtes, at omlægningsberegningen var baseret på opsigelse af det indestående lån inden den 26. oktober 1993, hvilket imidlertid ikke var fremgået af beregningen. Klageren anmodede derfor om at få tilbagebetalt et halvt års differencerente.

Realkreditinstituttet afviste den 27. december 1993 klagerens krav. Instituttet redegjorde for beregningen af det nye lån, der var foretaget under den forudsætning, at låneomlægningen blev gennemført umiddelbart efter modtagelsen af lånetilbudet. Realkreditinstituttet henviste til, at den beregnede differencerente ville have været i overensstemmelse med forudsætningerne for lånetilbudet, såfremt det gamle lån var blevet indfriet senest den 29. oktober 1993. Realkreditinstituttet fandt ikke, at instituttet burde have rådet klageren til at opsig det gamle lån, og anså ikke den generelle rådgivning for mangelfuld. Instituttet henviste endvidere til pantebrevsvilkårene, hvoraf opsigelsesbetingelserne for det gamle lån fremgik.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle refundere hende halvdelen af den opkrævede differencerente på 18.898 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet fremlagde over for Ankenævnet et bilag, som ifølge instituttet havde været vedlagt lånetilbudet, og hvoraf det fremgik hvilke frister og hvilke beregningsforudsætninger, der var gældende for differencerenten. Klageren rejste over for Nævnet tvivl om, hvorvidt hun havde modtaget dette bilag. Realkreditinstituttet oplyste over for Nævnet, at en medvirkende årsag til, at differencerentebeløbet var blevet større end anført i lånetilbudet, var, at godtgørelsesrenten med virkning fra 21. oktober 1993 var blevet nedsat fra 6 til 5 pct. for fremtidige indfrielse.

Et flertal af nævnsmedlemmerne fandt det ikke med den fornødne sikkerhed godtgjort, at det fremlagte bilag til lånetilbudet var fremsendt til klageren sammen med lånetilbudet og omlægningsberegningen. Flertallet lagde vægt på, at der hverken i lånetilbudet eller beregningen fandtes en henvisning til bilaget.

Flertallet bemærkede, at lånet ifølge pantebrevsbestemmelserne kunne opsiges med 6 måneders varsel til en termin, mens det ikke fremgik, at der hermed henvistes til en udbetalingstermin for obligationer (1/4 eller 1/10), der for det konkrete lån var forskellige fra de debitortermener (1/3, 1/6, 1/9 og 1/12), som var omhandlet på pantebrevets side 1.

Flertallet fandt, at klageren ved at sammenholde opsigelsesfristen på 6 måneder og de i pantebrevet anførte debitortermener med lånetilbudet og beregningen af 29. september 1993, der indeholdt oplysning om et differencerentebeløb på 8.571 kr., måtte have fået den – urigtige – opfattelse, at differencerenten var beregnet frem til den termin, som faldt mindst 6 måneder efter tilbudets datering – det vil sige 1. juni 1994, og at det anførte differencerentebeløb ville blive lavere, hvis lånet som det skete – blev opsagt inden udgangen af november måned 1993.

Flertallet bemærkede videre, at differencerentebeløbet ifølge realkreditinstituttet var blevet større end anført i lånetilbudet også fordi godtgørelsesrenten med virkning fra 21. oktober

1993 blev nedsat fra 6 til 5 pct. for fremtidige indfrielse. Flertallet fandt ikke, at realkreditinstituttet havde været berettiget til at foretage en sådan ændring af godtgørelsesrenten med virkning fra klageren, idet der hverken i oplysningerne i lånetilbudet eller beregningen af låneomlægningen var taget forbehold for en ændring af godtgørelsesrenten.

Flertallet fandt ikke, at det i sagen kunne tillægges betydning, at lånetilbud m.v. var sendt til klagerens pengeinstitut. Flertallet fandt, at differencerenten burde nedsættes, således at den blev beregnet som en forholdsmæssig andel af den opgivne differencerente på 8.571 kr. for perioden fra indfrielsestidspunktet til 1. juni 1994. Et mindretal af nævnsmedlemmerne fandt det tilstrækkeligt sandsynliggjort, at det af realkreditinstituttet fremlagte bilag til lånetilbudet var fremsendt til klageren sammen med lånetilbudet og omlægningsberegningen. Mindretallet lagde herved navnlig

vægt på, at bilaget efter det oplyste standardmæssigt vedlægges, og at klageren ikke klart havde afvist at have modtaget dette. Mindretallet fandt derfor, at realkreditinstituttet havde opfyldt sine forpligtelser som professionel långiver. Mindretallet fandt i øvrigt, at det ved denne bedømmelse måtte tillægges betydning, at både lånetilbud og omlægningsberegning blev fremsendt til klagerens pengeinstitut, som måtte ventes at have indgående kendskab til procedurerne ved låneomlægning, herunder ved opsigelse og indfrielse af lån. Mindretallet fandt derfor, at realkreditinstituttets terminsmæssige beregning af differencerenten var berettiget, men var enige med flertallet i, at realkreditinstituttet ikke havde været berettiget til at ændre godtgørelsesrenten med virkning for klageren. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev tilpligtet at nedsætte difference- renten til 7.118 kr.

B9401007

Opsigelse af lån til indfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 26. august 1994

Klageren havde i sin ejendom 2 lån til det indklagede realkreditinstitut. Af pantebrevene for lånene fremgik det, at lånene kunne opsiges til kontantindfrielse med 6 måneders varsel til 11/6 eller 11/12 termin.

Ved brev af 24. juli 1993 fremsendte klageren en låneansøgning til realkreditinstituttet. Af brevet fremgik blandt andet følgende:

".... Såfremt det er muligt ønskes følgende gennemført

– Indfrielse af de 2 eksisterende kontantlån i ... (institut) ... (til kurs 100). – Optagelse af nyt 30-årigt kontantlån baseret på 6%-obligationer (effektiv rente ca. 7,1) efter dækning af alle omkostninger (herunder indfrielsen af de 2 gamle kontantlån) ønskes et kontantprovenu på ca. 75.000, der ønskes anvendt til udskiftning af vinduer, rep. af fyr, rep. af fuger i mur, nye flisebelægnings mv."

På selve låneansøgningen havde klageren anført, at der i forbindelse med omlægningen af de 2 lån ønskedes et nyt samlet lån på i alt 1,1 mio. kr. kon-

stant med tillæg af omkostninger, således at provenuet efter indfrielsen var 70-75.000 kr.

Den 5. oktober 1993 fremsendte realkreditinstituttet tilbud og pantebrev til klageren. Tilbudet lød på et kontantlån på 1.150.000 kr. Efterfølgende gjorde klagerens pengeinstitut ham opmærksom på, at låneomlægningen ville medføre betaling af difference- rente, idet de eksisterende lån til realkreditinstituttet ikke var opsagt til kreditorterminen pr. 31/12-1993.

Klageren rettede den 10. december 1993 henvendelse til realkreditinstituttet, som han bad om at betragte de eksisterende lån som opsagt ved hans brev af 24. juli 1993, således at låneomlægningen kunne ske uden betaling af differencerente. Dette afviste realkreditinstituttet den 27. december 1993 og oplyste samtidig, at klageren frem til 31. januar 1994 kunne indfri lånene enten ved at opsiges til pari med varsel til indfrielse pr. 30. juni 1994 eller ved at paristraksindfri lånene mod betaling af differencerente frem

til 30. juni 1994. De 2 eksisterende lån blev indfriet den 27. januar 1994 ved paristraksmetoden. Der blev betalt differencerente med i alt godt 23.000 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at lånene ved skrivelsen af 24. juli 1993 var opsagt med varsel til indfrielse pr. 31. december 1993, og at realkreditinstituttet derfor uberettiget havde opkrævet differencerente. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Over for Nævnet anførte klageren blandt andet, at realkreditinstituttet i juli 1993 telefonisk havde oplyst, at hans lån kunne kontantindfries med 5 måneders varsel pr. 31. december 1993 eller pr. 30. juni 1994, hvorfor det hastede, hvis det skulle gøres inden 1. januar 1994. Han afleverede derfor personligt den 26. juli 1993 brevet og låneansøgningen af 24. juli 1993, hvori han anmodede om indfrielse til kurs 100 samt om optagelse af tillægslån på 75.000 kr. Ved afleveringen af brevet fik han at vide, at sagen var i orden, hvorefter han tog på sommerferie. Den 1. oktober rykkede han for svar, da han endnu intet havde hørt. Han var overbevist om, at han havde opsagt de 2 gamle lån.

Realkreditinstituttet oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at klage-

rens nettoprovenu efter fradrag af omkostningerne til indfrielse blev i alt 101.111 kr.

Et flertal af Nævnets medlemmer fandt, at klagerens brev af 24. juli 1993 måtte forstås sådan, at indfrielse af de eksisterende lån var betinget af et nyt lån med et tillægslån på 75.000 kr. Flertallet fandt derfor, at det ikke kunne anses for ansvarspådragende for realkreditinstituttet, at man ikke havde opfattet brevet som en opsigelse af de hidtidige lån. Flertallet fandt heller ikke i øvrigt grundlag for at pålægge instituttet et ansvar for, at opsigelsen ikke skete inden udgangen af juli 1993. Et mindretal af Nævnets medlemmer fandt, at realkreditinstituttet som professionel långiver og rådgiver burde have indset, at klageren havde haft opfattelsen af, at han med brevet af 24. juli 1993 havde opsagt sine hidtidige lån. Mindretallet lagde ved denne vurdering – ud over indholdet af brevet af 24. juli 1993 – vægt på, at det blev modtaget af realkreditinstituttet umiddelbart inden et opsigelsesvarsels udløb med de deraf betydelige konsekvenser for differencerenteberegningen.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev frifundet.

B9401010

Ekspeditionstid ved kvittering af pantebreve efter indfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 27. maj 1994

I forbindelse med salg af deres ejendom skulle klagerne indfri fire lån til det indklagede realkreditinstitut. Der blev i klagerens pengeinstitut oprettet en udlånskonto, hvorpå der blev trukket beløb til dækning af indfrielse, samt en indlånskonto, hvorpå den kontante udbetaling vedrørende ejendomshandlen blev indsat.

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. august 1993 indfrielsesopgørelser vedrørende de fire indestående lån.

For de tre af lånene fremsendte klagerens pengeinstitut den 2. og 6. september 1993 til realkreditinstituttet meddelelse om indfrielse ved overførsel af obligationer til Værdipapircentralen. Realkreditinstituttet fremsendte indfrielseskvitteringer for disse

lån henholdsvis den 6. og 14. september 1993.

Den 16. september 1993 bestilte klagerens pengeinstitut via realkreditinstituttets elektroniske kommunikationssystem et nyt indfrielsestilbud vedrørende det sidste lån. Den 27. september 1993 fremsendte klagerens pengeinstitut det nødvendige beløb til indfrielse af dette lån, og realkreditinstituttet fremsendte indfrielseskvittering for lånet den 28. september 1993. Realkreditinstituttet fremsendte den 28. oktober 1993 aflysningskvitteringer på løse erklæringer for tre af lånene, mens aflysningskvittering på løs erklæring for det sidste lån blev fremsendt den 8. november 1993.

Klagerens pengeinstitut fremsendte

den 6. og den 10. december 1993 henholdsvis kontoudtog for indlånskontoen og posteringsoversigt for udlånskontoen til klagerne. Det fremgik af kontoudtoget for indlånskontoen, at der den 21. oktober 1993 var indsat 500.030 kr., som var overført til udlånskontoen med valør den 3. december 1993.

Klagerne rettede den 5. januar 1994 henvendelse til realkreditinstituttet og protesterede over, at der var gået 9 uger fra pengeinstitutts fremsendelse af indfrielsesmeddelelse til realkreditinstituttets fremsendelse af aflysningskvitteringer. Det var 5 uger mere, end klagerne mente kunne betragtes som rimeligt. Klagerne krævede derfor, at realkreditinstituttet skulle erstatte dem renteudgiften på deres lånesagskonto for de 5 uger, hvilket svarede til cirka 6.000 kr.

Realkreditinstituttet afviste den 19. januar 1994 klagerne krav. Instituttet henviste blandt andet til, at den store sagstilgang som følge af interessen for låneomlægninger havde haft betydning for instituttets ekspeditionstid, men at arbejdet igennem iværksættelse af store tiltag af såvel organisatoriske som bemandingsmæssig karakter var organiseret forsvarligt, således at der ikke var juridisk grundlag for at rejse erstatningskrav i anledning af den aktuelle ekspeditionstid.

Klagerne indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde haft en urimelig lang ekspeditionstid i forbindelse med fremsendelse af aflysningskvitteringerne og derfor ifaldt erstatningsansvar for de deraf forøgede renteudgifter, som klagerne havde opgjort til 1.829 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klagerne oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at de af deres pengeinstitut var blevet informeret om, at pengeinstituttet ikke havde oplevet sagsbehandlingstider over 4 uger – på

trods af arbejdspress hos diverse realkreditinstitutter. Klagerne mente derfor, at deres krav om kompensation for 5 ugers renteudgifter var berettiget.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at der på intet tidspunkt under hele forløbet var givet realkreditinstituttet oplysninger om, at de pågældende indfrielser skete i forbindelse med en ejendomshandel, og aflysningspåtegningerne blev derfor ikke behandlet som værende af hastende karakter. Realkreditinstituttet erkendte, at instituttet ved fremsendelse af indfrielseskvitteringerne for de tre af lånene havde overset, at der var et fjerde lån, som var blevet indfriet.

Nævnet fandt, at ekspeditionstiden måtte ses i lyset af den ekstraordinære store sagstilgang i den aktuelle periode, hvilket havde nødvendiggjort en prioritering af opgaverne, således at mere hastende sager blev ekspederet først. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at realkreditinstituttet var vidende om, at indfrielsen af lånene til instituttet blev foretaget som led i en ejendomshandel, således at den sene fremsendelse af aflysningskvitteringerne kunne have negative økonomiske følger for klagerne. Nævnet fandt på baggrund heraf ikke anledning til at kritisere, at realkreditinstituttet først den 28. oktober 1993 fremsendte aflysningskvitteringerne for de tre lån. Fremsendelsen den 8. november 1993 af aflysningskvitteringen for det sidste af lånene beroede på en fejl hos realkreditinstituttet. Kvitteringen af dette lån kunne således være foretaget sammen med de øvrige den 28. oktober 1993. På denne baggrund fandt Nævnet, at realkreditinstituttet var forpligtet til at dække nettorenteudgiften – forstået som forskellen mellem renteudgiften på udlånskontoen og renteindtægten på indlånskontoen – for perioden fra den 28. oktober 1993 til den 8. november 1993.

B9402019

Ekspeditionstid ved låneudbetaling

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 8. november 1994

Den 11. november 1993 afgav det indklagede realkreditinstitut tilbud på omlægning af de i klagerens ejendom indestående lån til realkreditinstituttet.

I lånetilbudet var der en henvisning til de generelle forretningsbetingelser, som var vedlagt lånetilbudet. Af de generelle forretningsbetingelser fremgik det blandt andet, at realkreditinstituttet ville tilstræbe at gennemføre udbetalingen på grundlag af kursen den første børsdag efter modtagelsen af tinglyst, anmærkningsfrit pantebrev eller garantistillelse for samme, men at instituttet forbeholdt sig ret til en ekspeditionsfrist på 8 kalenderdage.

Klagerens pengeinstitut fremsendte den 13. januar 1994 anmodning til realkreditinstituttet om, at lånet blev udbetalt hurtigst muligt. Udbetalingsgrundlaget blev modtaget af realkreditinstituttet fredag den 14. januar 1994. Omprioriteringslånet blev udbetalt på grundlag af kursen den 21. januar 1994. Klageren opgjorde den 26. januar 1994 et tab på 7.952 kr., som han gjorde gældende over for realkreditinstituttet, idet han fandt, at instituttet havde begået en ekspeditionsfejl, som havde ført til en forsinkelse af låneudbetalingen.

Realkreditinstituttet afviste erstatningskravet, hvorefter klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at instituttet havde begået en ekspeditionsfejl og derfor var erstatningsansvarlig for det kurstab, som han havde lidt i forbindelse med låneudbetalingen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Over for Ankenævnet anførte klageren blandt andet, at låneudbetalingen blev tilbageholdt ved en fejl fra realkreditinstituttets side, hvilket realkreditinstituttet ved en tidligere lejlighed havde indrømmet over for såvel ham som hans pengeinstitut. Klageren indhentedes på foranledning af Ankenævnet

en skriftlig redegørelse for sagsforløbet fra sit pengeinstitut.

Over for Ankenævnet anførte realkreditinstituttet, at låneudbetalingen skete inden for den i generelle forretningsbetingelser anførte frist på 8 dage og i øvrigt var behandlet i overensstemmelse med instituttets retningslinier. Realkreditinstituttet oplyste, at baggrunden for ekspeditionstiden var, at lånesagen på tidspunktet for udbetalingsanmodningen var sendt til det lokale distriktskontor med henblik på vurdering, idet klageren havde søgt om et tillægslån.

Et flertal af Ankenævnets medlemmer henviste til, at realkreditinstituttet i sine forretningsbetingelser havde forbeholdt sig ret til en ekspeditionsfrist på 8 dage for låneudbetalinger. Realkreditinstituttet modtog den 14. januar 1994 anmodningen om låneudbetaling, som blev gennemført med kursen den 21. januar 1994. Udbetalingen var således efter flertallets opfattelse gennemført inden for den af realkreditinstituttet generelt forbeholdte frist.

Mindretallet fandt ud fra en formålsfortolkning af indholdet af og formålet med forbeholdet i de generelle forretningsbetingelser, at forbeholdet kun kunne påberåbes af realkreditinstituttet i tilfælde, hvor det på grund af travlhed var umuligt at gennemføre låneudbetalinger på den første børsdag efter indlevering af udbetalingsgrundlaget. Forbeholdet kunne efter mindretallets opfattelse derimod ikke påberåbes i tilfælde, hvor en låneudbetaling forsinkes som følge af fejl fra realkreditinstituttets side. Mindretallet fandt det endvidere sandsynliggjort, at udbetalingen blev forsinket på grund af forhold hos realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev frifundet.

B9402022

Ændring af differencerentesatsen

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. juni 1994

Klageren havde i sin ejendom oprindeligt et kontantlån på 485.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

På baggrund af en ansøgning fra klageren om omlægningslån fremsendte realkreditinstituttet den 13. december 1993 et lånetilbud til klagerens pengeinstitut. Det var en forudsætning for lånetilbudet, at det eksisterende kontantlån til realkreditinstituttet blev indfriet senest ved det nye låns udbetaling. Af lånetilbudet fremgik endvidere blandt andet følgende:

"Opmærksomheden henledes på, at den anførte kurs er tilbudsagens, og at den kan ændre sig indtil udbetalingsdagen, hvorved rente og ydelse kan ændres....

Udbetaling af lånet forudsætter, at forbehold, som fremgår af vedlagte skrivelse er opfyldt. Er lånet ikke udbetalt inden 15.06.1994 er tilbudet bortfaldet....

Låneudbetalingen er betinget af, at nedennævnte forbehold er opfyldt, uden at give anledning til bemærkninger:

....Ved låneudbetaling og ved beregning af stempelfrit beløb er det forudsat, at følgende lån indfries: Indfrielsen af ...-lån skal senest ske ved låneudbetalingen af det nye lån.

Opsigelsesvarslet på det/de lån, der ønskes konverteret, er 5 måneder til termin 1/10-1994. Sidste frist for opsigelse er 28/4-1994, f.s.v.a. lån i ... (realkreditinstituttet)..."

Sammen med lånetilbudet fremsendte realkreditinstituttet en omlægningsberegning. I beregningen var det forudsat, at det eksisterende lån til realkreditinstituttet blev paristraksindfriet med betaling af differencerente. Differencerenten var anført med et beløb på 25.523 kr., og der var i forudsætningerne for beregningen blandt andet anført følgende:

"Er der mindre end 15 dage til fristen for opsigelse af lån, vil De ved indfrielse indenfor fristen kunne spare differencerente for en terminsperiode. Derved bliver indfrielsen billigere end anført i denne beregning."

Det nye lån blev udbetalt den 5. januar 1994, og indfrielsen af det eksisterende lån blev modregnet ved låneudbeta-

lingen. Af straksindfrielsesafregningen, som blev fremsendt til klagerens pengeinstitut, fremgik det, at realkreditinstituttet havde beregnet differencerente med 6 pct. p.a. for perioden 5. januar til 1. oktober 1994, svarende til et beløb på 28.288 kr.

Den 17. januar 1994 fremsendte klagerens pengeinstitut afregningerne til klageren og oplyste i den forbindelse, at realkreditinstituttet havde forhøjet differencerenten fra 5 til 6 pct., hvilket havde forøget det differencerentebeløb, som skulle betales i forbindelse med låneindfrielsen.

Den 18. januar 1994 skrev klageren til realkreditinstituttet og protesterede over forhøjelsen af differencerentebeløbet, idet han mente, at instituttet var bundet af det afgivne tilbud, herunder af satsen for differencerenten. Realkreditinstituttet afviste den 11. februar 1994 klagerens krav.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var forpligtet til at godtgøre ham forskellen på differencerentebeløbet ved en rente på henholdsvis 5 og 6 pct. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at klageren kunne have sikret sig mod ændringer i differencerentesatsen ved at have rekvireret et indfrielsestilbud, som ville have været gældende i 8 bankdage. Nævnet bemærkede, at det i lånetilbudet henholdsvis omlægningsberegningen var anført, at lånetilbudet var gældende til den 15. juni 1994, at sidste frist for opsigelse til 1. oktober 1994 var den 28. april 1994, at det i beregningen var forudsat, at det eksisterende lån blev paristraksindfriet med betaling af differencerente, at differencerenten udgjorde 25.523 kr., og at der kunne spares differencerente for en terminsperiode, hvis der var mindre end 15 dage til fristen for opsigelsen af et lån. Det fremgik ikke af materialet, hvordan differencerenten var beregnet eller med hvilken sats, og der var ikke i lånetilbudet eller omlægningsberegningen taget forbehold for en ændring af differencerentesatsen. Det var heller ikke oplyst, at

en differencerentesats kunne sikres ved indhentning af et indfrielsestilbud. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet ikke under de foran anførte omstændigheder havde været berettiget til at ændre differencerentesatsen med

virkning for klageren. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren forskellen på differencerentebeløbet ved en rente på henholdsvis 5 pct. og 6 pct.

B9403028

Bidrag ved indfrielse – tilbagebetaling af indskud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. september 1994

Klageren foretog i 1991 omlægning af et lån til det indklagede realkreditinstitut og fik i den forbindelse modregnet det tilbageværende indskud for det gamle lån i indskudet for det nye lån, som var et mix-lån.

Af pantebrevet for mix-lånet fremgik det på side 1, at der i ydelserne blev indregnet reservefondsbidrag med 0,4 pct. p.a. beregnet af hovedstolen og af side 2 fremgik det, at der i ydelsen indregnedes reserve- og administrationsbidrag efter bestyrelsens nærmere bestemmelse.

Realkreditinstitutts vedtægter, hvortil pantebrevet henviste, indeholder en bestemmelse om, at bestyrelsen kan fastsætte de nærmere vilkår og retningslinier for udlån, herunder om låntagerens pligt til at betale indskud, stiftelsesprovision, bidrag eller andre gebyrer. Af et regulativ, som er udstedt i medfør af vedtægterne, fremgår det, at bestyrelsen i serievilkårene kan bestemme, at låntagerne ved indfrielse af lån har krav på at få udbetalt en andel af seriereservefonden.

Klageren igangsatte i 1993 en omlægning af mix-lånet. Realkreditinstituttet afgav den 30. november 1993 tilbud på låneomlægningen. Af tilbudet fremgik det, at stiftelsesprovisionen udgjorde 4.680 kr., og at der ville blive ydet en rabat på 2.340 kr. Beløbet i stiftelsesprovision og rabat på stiftelsesprovision fremgik endvidere af en oversigt vedrørende ombytning af lån, som ligeledes var dateret den 30. november 1993.

Af realkreditinstitutts "Ny Prisstruktur pr. 5. juli 1993" fremgår det, at den maksimale rabat udgør 1 pct. af restgælden på indfriet lån, og at stiftelsesprovisionen udgør 1 pct. af hovedstolen på det nye lån, dog minimum 1.500 kr., og minimum 0,5 pct. af hovedstolen, hvis der ydes rabat.

Låneomlægningen blev gennemført den 6. januar 1994. Af indfrielsesafregningen fremgik det, at der blev beregnet bidrag med 470 kr. Af låneafregningen fremgik det, at der blev betalt stiftelsesprovision med 2.340 kr. efter fradrag af en rabat på 2.340 kr. Efter forgæves at have søgt forholdet afklaret med realkreditinstituttet indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet havde været uberettiget til at opkræve fuldt bidrag for hele terminsperioden og til at have konfiskeret det af klageren indbetalte indskud, hvorfor instituttet skulle efterbetale ham 4.935 kr. Klageren nedlagde derudover påstand om, at realkreditinstituttet skulle dække samtlige hans omkostninger til sagsbehandling, porto og kopiering samt over for ham skriftligt beklage den useriøse og "tyvagtige" behandling af sagen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet konstaterede, at pantebrevet indeholdt en henvisning til vedtægterne, og at realkreditinstitutts bestyrelse i de gældende vedtægter og regulativ for udlån m.v. havde hjemmel til at beslutte, hvorvidt der ved indfrielsen af et lån kunne tilbagebetales indskud/stiftelsesprovision/reservefondsandele. Nævnet fandt, at der derigennem var den fornødne hjemmel til den foretagne modregning af op til halvdelen af indskudet i stiftelsesprovision for det nye lån. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet vedrørende dette klagepunkt.

Et flertal af Ankenævnets medlemmer udtalte herefter, at de fandt, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til for realkreditinstitutts bestyrelse at fastsætte bidraget herunder bestemme, at der skal betales bidrag for hele terminsperioden, når der sker ekstraordinær indfrielse af

lån midt i en terminsperiode. Flertallet fandt heller ikke grundlag for at tilsidesætte bidragsopkrævningen ud fra en billighedsbetragtning og stemte som følge heraf for at frifinde realkreditinstituttet vedrørende dette klagepunkt.

Et mindretal af Ankenævnets medlemmer udtalte, at bidrag er en periodisk ydelse, hvilket – i mangel af aftale – må indebære, at der alene skal betales forholdsmæssigt bidrag i tilfælde, hvor lånet ikke løber en fuld termin, således som det også sker ved beregning af bidrag i lånets første og sidste termin.

Mindretallet udtalte videre, at realkre-

ditinstituttets bestyrelse i henhold til aftalegrundlaget kan ændre satserne på bidrag, ligesom bidraget indregnes i ydelserne efter bestyrelsens nærmere bestemmelse. Aftalegrundlaget gav ifølge mindretallet imidlertid ikke den fornødne klare hjemmel til opkrævning af bidrag for hele terminsperioden, når der sker ekstraordinær indfrielse af lån midt i en termin. Mindretallet stemte derfor for at tage klagerens påstand til følge vedrørende dette klagepunkt.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev frifundet.

B9403034

Rådgivning ved låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. juni 1994

I oktober 1993 rettede klagerne henvendelse til det indklagede realkreditinstitut med henblik på omlægning af henholdsvis to private pantebrev og et kontantlån til realkreditinstituttet. Den 12. oktober 1993 fremsendte realkreditinstituttet et omprioriteringstilbud til klagerne. Af tilbudet fremgik det blandt andet, at det var beregnet med indfrielse af de eksisterende lån senest pr. 31. januar 1994, og at der eventuelt skulle ske en reberegning af differencerenten, såfremt indfrielsen skete som paristraks efter denne dato. Det fremgik endvidere, at tilbudet var ydet på baggrund af de aktuelle oplysninger med hensyn til indfrielse af eksisterende lån i ejendommen, og at kursændringer og ændring af indfrielsesmetode kunne medføre, at det tilbudte lån ikke kunne dække indfrielsesomkostningerne. Derudover fremgik det, at resterende ydelse og obligationsrente frem til indfrielsestidspunktet samt bidrag ikke kunne belånes ved ombytningen og derfor skulle indbetales, før denne kunne foretages.

Den 23. november 1993 blev det nye lån udbetalt. Det eksisterende lån til realkreditinstituttet blev indfriet ved paristraksmetoden. Ifølge indfrielsesopgørelsen blev der betalt 3.995 kr. i differencerente, mens der blev betalt 5.439 kr. i løbende rente frem til indfrielsestidspunktet samt bidrag.

De to private pantebrev blev indfriet

af klagernes pengeinstitut den 3. december 1993. Det ene pantebrev blev indfriet til kurs 122,72, mens det andet pantebrev blev indfriet til kurs 111,80.

Klagernes omprioriteringskonto blev efterfølgende opgjort, og af opgørelsen fremgik det, at der efter afholdelse af indfrielsesomkostninger m.m. vedrørende de gamle lån var et underskud på 16.693 kr.

Klagerne protesterede over for realkreditinstituttet forgæves over det opståede underskud, idet de fandt, at instituttet ikke havde informeret dem om de omkostningerne, der var forbundet med lånesagen, og som skulle betales af klagerne selv.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke havde rådgivet tilstrækkeligt om de omkostninger, som klagerne selv skulle betale og derfor havde pådraget sig et erstatningsansvar. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klagerne anførte over for Ankenævnet blandt andet, at de over for realkreditinstituttet havde givet oplysninger om de lån, som skulle indfries. På grundlag af restgæld og indfrielseskurser den pågældende dag samt diverse gebyrer og omkostninger, havde realkreditinstituttet rådet dem til at ansøge om et lån på 663.000 kr. Lånet viste sig efterfølgende at være for lille, idet

klagerne selv måtte afholde 16.693 kr., førend sagen kunne afsluttes.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at instituttet på tidspunktet for afgivelsen af lånetilbudet havde fået oplyst, at indfrielseskurserne på de private pantebreve var henholdsvis 110,34 og 121,26. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at der allerede på tilbudstidspunktet tydeligt var gjort klagerne opmærksom på de usikkerhedsmomenter, der måtte tages højde for.

Nævnet bemærkede, at underskudet på omprioriteringskontoen dels bestod af de omkostningerne, der ikke kunne medtages i det nye lån, og dels var en følge af den stigning i indfrielseskurserne for de to private pantebreve, som fandt sted i perioden fra tilbuds- til indfrielsestidspunktet.

Nævnet bemærkede videre, at det af

realkreditinstituttets tilbudsmateriale fremgik, at resterende ydelse, løbende rente til indfrielsestidspunktet samt bidrag ikke kunne medtages i det nye lån, men skulle betales særskilt. Ligeledes fremgik det, at tilbudet var beregnet på grundlag af de aktuelle oplysninger om kurser m.v., og at ændringer i disse forudsætninger kunne medføre, at det tilbudte lån ikke kunne dække indfrielsesomkostningerne.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet derved på tilstrækkelig måde havde gjort klagerne bekendt med de udgifter, der ikke kunne finansieres med det nye lån, og de forhold, der ville kunne indebære, at det nye lån ikke var tilstrækkelig til dækning af indfrielsesomkostningerne. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9403039

Rådgivning om opsigelsesfrister ved indfrielse af lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. oktober 1994

Klagerne havde i deres ejendom blandt andet 2 kontantlån til det indklagede realkreditinstitut.

Af pantebrevene for lånene fremgik det af side 1, at betalingstidspunkterne var henholdsvis 1. marts, 1. juni, 1. september og 1. december. Af pantebrevens side 2 fremgik det, at der kunne ske kontantindfrielse med 6 måneders varsel til en termin.

Realkreditinstituttet fremsendte den 13. oktober 1993 et omlægningstilbud til klagerne, som var gældende i 6 måneder fra tilbudsdatoen. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at der forudsattes indfrielse af de ældre lån. Af en beregning, der var vedhæftet lånetilbudet, fremgik det, at der ved omlægning ville være en besparelse før skat på 22.861 kr. og en besparelse efter skat på 9.992 kr. Endvidere var der under omkostninger ved indfrielsen anført et differencerentebeløb på 25.552 kr.

Den 9. december 1993 anmodede klagerens pengeinstitut om låneudbetaling, når pengeinstituttet gav nærmere besked. Udbetalingsanmodningen var påført en individuel tekst, hvoraf det fremgik, at indfrielse af gamle lån skulle modregnes.

Låneomlægningen blev gennemført

den 20. januar 1994, og der blev beregnet differencerente med 56.599 kr. Efter modregning af indfrielsesbeløbene opstod der et negativt provenu på 30.175 kr., som realkreditinstituttet bad om indbetaling af inden 3 dage. Efter forgæves at have protesteret over sagsforløbet til realkreditinstituttet indbragte klagerne sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved ikke i forbindelse med afgivelse af lånetilbud at oplyse dem om opsigelsesfrister og kreditorterminer, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til at kompensere dem for likviditetsforringelsen på 31.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at lånene ifølge pantebrevene kunne opsiges med 6 måneders varsel til en termin, og at det ikke af lånetilbudet eller de beregninger, der var vedhæftet lånetilbudet, fremgik for hvilken periode differencerenten var beregnet – eller at der var praksis for, at opsigelserne kunne ske med 5 og ikke med 6 måneders varsel. Nævnet fandt, at det fremstod som en nærliggende mulighed, at klagerne – hvis de var blevet underrettet om de i

praksis anerkendte opsigelsesfrister – ville have gennemført låneomlægningen mere fordelagtigt på et andet tidspunkt – eller eventuelt med en anden indfrielsesmetode, herunder gennem opsigelse af lånene inden udgangen af oktober 1993. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet ved ikke at give de fornødne oplysninger, havde afskåret klagerne fra at træffe et sådant valg og som følge heraf burde betale klagerne en skønsmæssigt fastsat erstatning. Lånetilbudet blev udregnet på grundlag af en godtgørelsesrente på 6 pct.,

mens indfrielsen skete på grundlag af en godtgørelsesrente på 4 pct. med en forøget differencerente til følge. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet ikke havde været berettiget til at foretage en sådan ændring af godtgørelsesrenten med virkning for klagerne, idet der hverken i oplysningerne i lånetilbudet eller beregningen, der var vedhæftet lånetilbudet, var taget forbehold for en ændring af godtgørelsesrenten. Nævnet tilpligtede realkreditinstituttet at betale klagerne en samlet skønsmæssigt fastsat erstatning på 25.000 kr.

B9403040

Kurstab som følge af sagsbehandlingsfejl og lang ekspeditionstid

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. september 1994

I klagerens ejendom indestod 3 lån til det indklagede realkreditinstitut samt et lån til et andet realkreditinstitut. Den 20. januar 1994 underskrev klageren en ansøgning om låneomlægning, hvoraf det fremgik, at der skulle ydes et tillægslån på 400.000 kr., og at låneombytningen skulle udføres af realkreditinstitutts tinglysningsgruppe.

Den 15. februar 1994 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud på 400.000 kr. til klageren. Lånetilbudet blev gennemgået på et møde mellem klageren og realkreditinstituttet den 24. februar 1994. Det blev her fastslået, at lånetilbudet ikke opfyldte klagerens ønsker. Den 25. februar 1994 udfærdigede realkreditinstituttet et nyt lånetilbud på 536.000 kr. Lånetilbudet var vedlagt et standardfølgrebrev, som indeholdt en individuel tekst, hvoraf det fremgik, at realkreditinstituttet gerne ville ekspedere sagen tinglysningsmæssigt, når pantebrevet til det andet realkreditinstitut var modtaget i kvitteret stand.

Efter ønske fra klageren blev lånetilbudet af 25. februar 1994 gennemgået på et møde hos realkreditinstituttet den 3. marts 1994. Klageren tilkendegav på mødet sin utilfredshed med den kurs, der kunne opnås ved indgåelse af en kursaftale på det pågældende tidspunkt.

Under henvisning til, at realkreditinstituttet ved en lang ekspeditionstid og ved at udarbejde forkert lånetilbud havde påført ham et kurstab, bad kla-

geren den 4. marts 1994 instituttet om en korrektion af kursen i en kursaftale, der var indgået den foregående dag. Ligeledes den 4. marts 1994 blev lånet til det andet realkreditinstitut indfriet.

Den 7. marts 1994 fremsendte realkreditinstituttet den bekræftede kursaftale til afvikling pr. 14. april 1994. Af fremsendelsesskrivelsen fremgik det, at aftalen skulle tillægges en eventuel godtgørelse efter beslutning fra realkreditinstituttets regionsdirektør, og at niveauet for kursen ville blive fastlagt efter regionsdirektørens afgørelse med den i kurskontrakten anførte kurs som minimum. Den 9. marts 1994 afviste regionsdirektøren, at sagens ekspeditionstid gav anledning til, at der kunne gøres et erstatningsansvar gældende over for instituttet. Regionsdirektøren tilbød dog pr. kulance en samlet rabat på 3.000 kr. på lånesagsomkostningerne. Tilbudet om en kulancemæssig rabat blev efter en fornyet henvendelse fra klageren forhøjet til 5.000 kr.

Lånet blev efterfølgende udbetalt i overensstemmelse med kursaftalen. Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet på grund af lang ekspeditionstid samt sagsbehandlingsfejl havde pådraget sig et erstatningsansvar for det kurstab, han derved havde lidt. Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at han kunne have kurssikret den 31. januar 1994, hvor han efter sagsforløbet burde have kunnet

få et lånetilbud — eller eventuelt i perioden fra den 31. januar til den 24. februar 1994, hvor mødet om det første lånetilbud blev afholdt.

Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse. Subsidiært påstod realkreditinstituttet, at der ikke var grundlag for, at en erstatning blev udregnet på baggrund af en kursfastsættelse pr. 31. januar 1994 eller pr. 24. februar 1994, men at udgangspunktet måtte være et til det faktiske hændelsesforløb svarende senere tidspunkt efter den 24. februar 1994.

Realkreditinstituttet oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at det formentlig skyldtes en misforståelse fra instituttets side, at det første lånetilbud ikke var af den ønskede størrelse, og at instituttet på mødet den 25. februar 1994 over for klageren præciserede, at instituttet ikke på det tidspunkt kunne indgå en kursaftale med klageren, men at klageren kunne lave en sådan med sit pengeinstitut, og at pengeinstituttet kunne hjemtage lånet straks mod garanti for senere tinglyst pantebrev.

Nævnet fandt ikke, at ekspeditionstiden på 3 uger for det første lånetilbud den 15. februar 1994 kunne anses for urimelig lang. Efter det oplyste var der heller ikke grundlag for at bebrejde realkreditinstituttet, at parternes første møde først blev afholdt den 24. februar 1994.

Et flertal af Nævnets medlemmer fandt, at realkreditinstituttet som følge af den af instituttet erkendte fejl og afvisningen af klagerens anmodning om en fastkursaftale, der kunne have været indgået den 25. februar 1994, måtte bære risikoen for kursudviklingen frem til den 3. marts 1994, hvor instituttet indgik en fastkursaftale med klageren. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet, der over for klageren havde påtaget sig vederlagsfrit at ekspedere sagen gennem instituttets tinglysningsgruppe, ikke — i lyset af den begåede fejl — med rimelighed

havde kunnet afvise klagerens anmodning om en fastkursaftale og blot henvise ham til at lade sagen ekspedere gennem sit pengeinstitut. Flertallet stemte derfor for at stille klageren, som om der var indgået fastkursaftale den 25. februar 1994.

Et medlem af Nævnet fandt, at klageren ved ikke at indgå fastkursaftale med sit pengeinstitut havde påtaget sig risikoen for eventuelle kursændringer, og at han således ikke kunne gøre sit kurstab gældende over for realkreditinstituttet. Dette medlem lagde vægt på, at realkreditinstituttet allerede dagen efter mødet den 24. februar 1994 udfærdigede et nyt og korrekt tilbud, og at instituttet efter det oplyste på mødet orienterede klageren om, at instituttet ikke kunne indgå fastkursaftale med ham den 25. februar og samtidig henviste til, at han via sit pengeinstitut havde mulighed for at foretage kurssikring. Dette medlem fandt dog efter en samlet vurdering af begivenhedsforløbet, herunder den af realkreditinstituttet erkendte fejl, at instituttet burde yde klageren en skønsmæssig fastsat erstatning på 5.000 kr.

Et andet medlem af Nævnet udtalte, at han fandt, at klageren på mødet den 25. februar blev stillet over for valget mellem *enten* at modtage en gratis tinglysningsekspedition uden mulighed for kurssikring *eller* at lade sagen ekspedere gennem sit pengeinstitut med deraf følgende mulighed for kurssikring. Dette medlem fandt derfor, at klageren gennem det af ham trufne valg havde påtaget sig risikoen for eventuelle kursændringer og stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet. Realkreditinstituttet blev tilpligtet at stille klageren, som om lånet var udbetalt på grundlag af en fastkursaftalekurs den 25. februar 1994, hvor fastkursaftalekursen efter det oplyste var 87.

B9404047

Rabat på stiftelsesprovision

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. oktober 1994

Klageren ejer en ejendom, hvori der indestod 3 realkreditlån. Det ene realkreditlån var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet afgav den 2. september 1993 et tilbud på et kontantlån til omlægning af de 3 indestående realkreditlån. Af lånetilbudet fremgik det, at der skulle betales 8.810 kr. i stiftelsesprovision.

Låneomlægningen blev gennemført i oktober 1993. Af låneafregningen fremgik det, at der var sket modregning af reservefondsandel med 1.043 kr. i det nye låns stiftelsesprovision. Beløbet svarede til 1 pct. af restgælden på det indfrieede lån til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet udsendte den 11. marts 1994 et nyhedsbrev til pengeinstitutter, professionelle låneformidlere m.fl., hvoraf det fremgik, at der var indført ændrede refusionsregler ved institutskifte af lån i ejerboliger og fritidshuse. De ændrede regler trådte i kraft den 14. marts 1994, fra hvilket tidspunkt der kunne refunderes op til 1 pct. af det gamle låns restgæld. Refusionen kunne dog højst udgøre 0,5 pct. af det nye låns hovedstol, og der skulle altid betales mindst 1.500 kr. i stiftelsesprovision på det nye lån. Kunden skulle ikke fremover ansøge om at få udbetalt refusion ved skift fra andre realkreditinstitutter, men kunne nøjes med at fremsende dokumentation for de indfrieede lån inden 3 måneder efter udbetaling af det nye lån. I nyhedsbrevet var det endvidere anført, at den eksisterende 3-månedersfrist ville blive fastholdt, hvilket betød, at kunder, der havde fået lån udbetalt fra og med den 1. december 1993 stadig kunne nå at få refusion.

Klageren henvendte sig til sit pengeinstitut, idet han havde fået opfattelsen af, at han kun skulle betale 0,5 pct. og ikke 1 pct. i stiftelsesprovision. Da 3-månedersfristen var overskredet anbefalede pengeinstituttet klageren at rette henvendelse til Realkreditankenævnet.

Over for Realkreditankenævnet påstod klageren, at realkreditinstituttet havde været forpligtet til at orientere ham om mulighederne for rabat på stiftel-

sesprovision ved indfrielse af lån i andre realkreditinstitutter, og at instituttet derfor var forpligtet til at yde ham denne rabat.

Realkreditinstituttet oplyste over for Ankenævnet, at instituttet i efteråret 1993 stort set aldrig ydede refusion i situationer, hvor kunder omlagde lån fra andre institutter. Dette hang sammen med den daværende konkurrencesituation, idet der således ikke på det tidspunkt var noget konkurrencemæssigt incitament for realkreditinstituttet til at yde refusion. Hvis dette undtagelsesvis alligevel var tilfældet, blev dette normalt forhandlet på plads, inden de nye lån blev udbetalt. Realkreditinstituttet fandt derfor, at en ansøgning fra klageren efter al sandsynlighed ville have været afslået. Et flertal af Nævnets medlemmer fastslog, at det ikke fremgik af det fremsendte tilbudsmateriale, at der kunne ansøges om og bevilges en rabat på stiftelsesprovision. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet som professionel långiver og kreditor burde gøre opmærksom på en sådan ordning, således at mulighederne for at bruge ordningen ikke var afhængig af, om den enkelte låntager tilfældigvis fra anden side hørte herom.

Flertallet fandt endvidere, at det måtte påhvile realkreditinstituttet at bevise, at instituttet ved overtagelse af lån i en størrelsesorden på ca. 440.000 kr. ikke ville have ydet refusion efter rettidig ansøgning.

Som følge af det anførte fandt flertallet, at realkreditinstituttet ved tilside-sættelse af sin oplysningspligt som professionel långiver og kreditor havde afskåret klageren fra at ansøge om og få bevilget den nævnte rabat på stiftelsesprovision.

Et medlem henviste til, at det fremgik af realkreditinstitutrets oplysninger til Ankenævnet, at ordningen vedrørende rabat på stiftelsesprovision ikke var af generel karakter, således at rabatten blev ydet i de fleste af de tilfælde, hvor den var ansøgt. Realkreditinstituttet havde derimod været berettiget til at tilbyde ordningen individuelt og som et led i det akkvisitive arbejde i relation til udvalgte kunder. Dette

medlem fandt derfor ikke, at realkreditinstituttet havde været forpligtet til at orientere klageren om ordningen. Afgørelsen blev truffet efter stemme-

flertallet, hvilket indebar, at realkreditinstituttet blev tilpligtet at tilbagebetale klageren 3.362 kr. i stiftelsesprovision.

B9404049

Rådgivning ved låneomlægning – indfrielseskurs på privat pantebrev

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 9. september 1994

I klagerens ejendom indestod 2 private pantebreve samt 2 realkreditlån. Det fremgik af side 2 på det ene af de private pantebreve, at der ved indfrielse skulle betales den kapitaliserede værdi af de resterende terminsydelser, beregnet på grundlag af den effektive rente, der kunne opnås ved køb af enhedsprioriteringsobligationer med tilsvarende restløbetid.

Klagerne anmodede den 1. august 1993 det indklagede realkreditinstitut om tilbud på låneomlægning. Det fremgik af låneansøgningen, at denne blandt andet var vedlagt kopi af de private pantebreve.

Realkreditinstituttet afgav den 24. november 1993 lånetilbud vedrørende låneomlægningen. Lånetilbudet var vedlagt en beregning vedrørende ombytning af lån, hvoraf det fremgik, at der var taget udgangspunkt i indfrielse af de to realkreditlån samt det omhandlede private pantebrev til kurs 100. Af et standardbilag, der var vedlagt beregningen, fremgik det, at beregningen var lavet på basis af de oplysninger, som instituttet havde modtaget fra klagerne vedrørende deres nuværende lån, og at der – hvis der ikke var oplyst om specielle indfrielsesvilkår forudsattes indfrielse af lånene til kurs 100 hurtigst muligt (paristraks-metoden) eller til dagskurs, hvis dette skønnedes mere fordelagtigt. Det fremgik endvidere af bilaget, at beregningen ikke var et tilbud eller en opfordring til at ombytte lån, men et økonomisk overslag over de økonomiske konsekvenser af en låneombytning under de anvendte forudsætninger og kurser, ligesom der blev taget forbehold for afvigelser som følge af afrundinger og manglende eller forkerte oplysninger. Endelig blev det i bilaget tilkendegivet, at dagens aktuelle kurser var anvendt, og at beløbene ville ændres ved ændring af kurser og forudsætninger.

Klagerne gennemførte låneomlægningen den 2. februar 1994. Klagerens pengeinstitut, der forestod indfrielsen af det private pantebrev, meddelte den 9. februar 1994 klagerne, at det private pantebrev skulle indfries til en overkurs, som pr. 7. februar 1994 var 120,7169. Pengeinstituttet meddelte samtidig klagerne, at realkreditinstituttet ikke havde medregnet denne udgift i lånetilbudet, hvorfor der opstod et yderligere finansieringsbehov på 24-25.000 kr.

Det private pantebrev blev indfriet pr. 2. marts 1994 til kurs 123,26 svarende til et samlet indfrielsesbeløb på 144.165 kr.

Klagerne fandt, at realkreditinstituttet burde have undersøgt vilkårene for indfrielse af det private pantebrev og indbragte derfor sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarlig for den overkurs, som klagerne havde måtte betale ved indfrielsen af det private pantebrev. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Over for Ankenævnet anførte realkreditinstituttet blandt andet, at instituttet i forbindelse med låneansøgningen alene havde modtaget side 1 af det private pantebrev, der ikke indeholdt angivelse af særlige indfrielsesvilkår. Realkreditinstituttet henviste i øvrigt til forudsætningerne i såvel lånetilbudet som omlægningsberegningen, hvoraf det tydeligt fremgik, at indfrielsen var forudsat til kurs 100.

Klagerne fastholdt over for Realkreditankenævnet, at de havde indsendt såvel side 1 som side 2 af det private pantebrev.

Nævnet kunne ikke på det foreliggende grundlag afgøre, om både side 1 og 2 af det private pantebrev var fremsendt til realkreditinstituttet. Nævnet fandt imidlertid, at realkreditinstituttet – uanset om pantebrevets side 2 ikke var blevet fremsendt – ved det

afgivne lånetilbud, havde givet klagerne en retsbeskyttet forventning om, at det tilbudte lån rakte til at dække også en indfrielse af det private pantebrev. Nævnet bemærkede i tilslutning hertil, at det måtte påhvile realkreditinstituttet som professionel långiver i forbindelse med lånetilbud og låneomlægning at sikre sig, at grundlaget herfor er fyldestgørende, herunder at et private pantebrevs indfrielsesvilkår, der ofte er anført under "særlige bestemmelser" på side 2, er oplyst. Nævnet fandt, at der ikke i sagen var omstændigheder, der sandsynliggjorde, at låneomlægningen ikke ville blive gennemført med et større lån end sket, hvis realkreditinstituttets bereg-

ning af lånetilbud og låneomlægning var sket med et kendskab til de særlige indfrielsesvilkår i det private pantebrev. Nævnet fandt som følge heraf, at klagerne burde stilles, som om realkreditinstituttet havde tilbudt et lån, der rakte også til betaling af overkursen ved indfrielse af det private pantebrev. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at yde klagerne et supplerende lån, svarende til den betalte overkurs ved indfrielse af det private pantebrev – eventuelt som reservefondslån, hvis der ikke var plads inden for de legale lånegrænser – på tilsvarende vilkår som hovedlånet uden yderligere omkostninger for klagerne.

B9404052

Gældsovertagelse – frigørelse for gældsansvar

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. december 1994

Klagerne ejede en ejendom, der var belånt af det indklagede realkreditinstitut.

Ved slutseddel af 18. september 1991 afhændede klagerne den omhandlede ejendom med overtagelse den 15. november 1991. I henhold til slutsedlen skulle der ikke overtages indestående pantegæld, men optages et ejerskiftelån på anslået 525.000 kr. Af slutsedlen fremgik det endvidere, at skødet samt eventuelt sælgerpantebrev skulle være indleveret til tinglysning senest den 1. november 1991.

Realkreditinstituttet afgav den 14. oktober 1991 et lånetilbud på 525.000 kr. Tilbudet var udstedt til klagerne og stilet til deres ejendomsmægler. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at underskrevet ejerskifteerklæring samt kopi af tinglyst skøde til den nye ejer skulle indsendes senest 3 måneder efter udbetalingsdatoen, og at skødet måtte ikke give anledning til bemærkninger. Det fremgik endvidere, at køberne var godkendt af realkreditinstituttet, og at endelig gældsovertagelse var betinget af, at der ikke var restancer eller andre skyldige gebyrer i ejendommen.

Skødet blev underskrevet den 1. november 1991. Ejerskiftelånet blev udbetalt til klagernes pengeinstitut den 14. november 1991. Skødet blev tinglyst den 28. januar 1992.

Realkreditinstituttet foretog for årene 1991 og 1992 indberetning af renter af prioritetsgæld til skattemyndighederne under henvisning til klageres CPR-numre. Klageres årsopgørelser for 1991 og 1992 fra skattemyndighederne indeholdt renter og restgæld vedrørende realkreditlånene i den solgte ejendom.

Den 30. august 1993 rettede klageres advokat skriftlig henvendelse til realkreditinstituttets advokat, idet realkreditinstituttet den 16. juli 1993 havde afkrævet den ene af klagerne en terminsrestance på 14.397 kr. Advokaten bad realkreditinstituttet om at bekræfte, at årsagen hertil var, at der ikke i forbindelse med ejendomsoverdragelsen var sket endelig gældsovertagelse til køberne. Endvidere bad advokaten realkreditinstituttet om at meddele ham, hvorvidt der fra instituttets side var blevet meddelt betinget gældsovertagelse til køberne, og hvorvidt der efter instituttets kendskab var iværksat salg af eller tvangsauktion over ejendommen. Samme dag indsendtes gældsovertagelseserklæring, som var underskrevet af den ene af køberne.

Realkreditinstituttets advokat besvarede denne henvendelse telefonisk den 2. september 1993. Instituttets advokat havde i en håndskreven note på brevet fra klagerens advokat anført,

at klagerne advokat var helt enig i, at klagerne i det hele hæftede over for instituttet.

Efter forgæves bestræbelser på at få ejendommen solgt i fri handel overtog realkreditinstituttet den 19. januar 1994 ejendommen på tvangsauktion. Den 8. marts 1994 skrev klagerne advokat til realkreditinstituttet, idet han mente, at der var formodning for, at instituttet havde bevilget en betinget gældsovertagelse i forbindelse med ejendomshandlen. Realkreditinstituttets advokat besvarede henvendelsen den 9. marts 1994 ved at redegøre for instituttets forretningsgang vedrørende købergodkendelse henholdsvis bevilling af gældsovertagelse og oplyste i den forbindelse, at instituttet ikke arbejdede med begrebet betinget gældsovertagelse, hvorfor en sådan ikke havde kunnet bevilges køberne. Realkreditinstituttets advokat oplyste endvidere, at der var opstået restancer på ejendommen, mens sælgerne stadig hæftede for gælden, og at instituttet som følge heraf havde overtaget ejendommen på tvangsauktion. Tabet i den forbindelse var opgjort til 115.689 kr., som – efter eventuelle reguleringer efter retsplejelovens § 578 – ville blive gjort gældende over for klagerne.

Klagerne advokat indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med

påstand om, at klagerne var frigjort for gældsansvar. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet henviste til, at det af sagen fremgik, at klagerne for årene 1991 og 1992 havde modtaget årsopgørelser fra realkreditinstituttet med angivelse af deres restgæld til instituttet og med angivelse af betalte ydelser, herunder fradragsberettigede renter. Det fremgik ligeledes, at klagerne for årene 1991 og 1992 havde fået skattemæssige rentefradrag for de indbetalte renter. Nævnet fandt, at klagerne under disse omstændigheder måtte have eller burde have indset, at de ikke var frigjort for deres hæftelse. Gældsovertagelseserklæring blev først indsendt til realkreditinstituttet den 30. august 1993, og da kun underskrevet af den ene af køberne og på et tidspunkt, da der var restancer på ejendommen. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet under disse omstændigheder havde været berettiget til at nægte gældsovertagelse, og det kunne ikke frigøre klagerne for deres hæftelse, at realkreditinstituttet i perioden frem til sommeren 1993 havde undladt at rykke klagerne for indsendelse af gældsovertagelseserklæring og skøde og kun havde fremsendt opkrævning af terminsydelserne til køberne. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9405055

Ekspeditionstid ved afgivelse af lånetilbud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 8. november 1994

Den 9. september 1993 underskrev klagerne en låneansøgning til det indklagede realkreditinstitut om omlægning af de i ejendommen indestående lån til henholdsvis realkreditinstituttet samt et efterstående pengeinstitut. Låneansøgningen blev modtaget i realkreditinstituttet den 6. oktober 1993. Den 9. november 1993 fremsendte klagerne pengeinstitut et kundeskræmme til brug ved realkreditinstituttets kreditvurdering.

Den 16. februar 1994 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud vedrørende et kontantlån på 882.000 kr.

Den 24. marts 1994 henvendte klagerne sig til realkreditinstituttet med anmodning om en redegørelse for

sagsforløbet, som de fandt utilfredsstillende. Klagerne henviste i den forbindelse til, at ejendommen havde været besigtiget af realkreditinstituttets vurderingsansvarlige i oktober 1993, og at der løbende havde været rykket for lånetilbud. Klagerne rykkede for svar på denne henvendelse den 20. april 1994.

Realkreditinstituttet besvarede klagerne henvendelser den 22. april 1994. Realkreditinstituttet anførte, at instituttet på trods af et usædvanligt højt aktivitetsniveau som følge af et meget stort antal låneansøgninger bestræbte sig på at give en sagsbehandling af høj kvalitet og beklagede derfor over for klagerne sagsforløbet,

som i øvrigt ville indgå i instituttets løbende overvejelser for at sikre den bedst mulige kundebetjening.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet som følge af en langsommelig og utilstedelig sagsbehandling havde pådraget sig et erstatningsansvar. Klagerne påstod principalt instituttet tilpligtet at yde dem en erstatning, der svarede til den besparelse, som de ville have opnået ved at omlægge lånet til den gunstigste kurs på 92,8 pr. 13. januar 1994, subsidiært at yde dem en erstatning, der svarede til det tab af besparelse, der lå i forskellen mellem kursniveauet på lånetilbudstidspunktet samt kursen på 92,8 pr. 13. januar 1994. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at ejendommen havde været besigtiget af en lokal ejendomsmægler, som realkreditinstituttet har en samarbejdsaftale med. Ifølge realkreditinstituttet besigtigede ejendomsmægleren, så vidt det kunne ses, ejendommen i oktober 1993, men besigtigelsesrapporten var formentlig bortkommet hos ejendomsmægleren og blev ikke indsendt til realkreditinstituttet. Der blev derfor foretaget en ny besigtigelse og værdiansættelse i begyndelsen af 1994. Realkreditinstituttet modtog besigtigelsesrapporten den 14. februar 1994.

Nævnet fastslog, at der efter det oplyste skete en fejl ved ekspedition af lånesagen hos den ejendomsmægleren, der forestod besigtigelsen af klagernes ejendom. Ejendomsmægleren foretog besigtigelsen på realkreditinstituttets vegne, og Nævnet fandt derfor, at realkreditinstituttet måtte hæfte for en sådan fejl.

Nævnet fandt, at klagernes ansøgning om lån ikke skabte nogen forpligtigelse for realkreditinstituttet til at afgive lånetilbud – ligesom der ikke kunne stilles krav om, at et eventuelt lånetilbud blev afgivet indenfor en nærmere fastsat frist. Nævnet fandt det dog sandsynliggjort, at lånetilbudet ville have foreligget på et væsentligt tidligere tidspunkt end den 16. februar 1994, hvis der ikke var begået fejl. Nævnet fandt endvidere, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarlig over for klagerne for eventuelle tab i anledning af forsinkelsen.

Klagerne havde imidlertid ikke godtgjort at have lidt et tab som påstået af dem. Nævnet fandt dog, at klagerne havde krav på erstatning for eventuelle udgifter i forbindelse med ekspeditionen af lånesagen, såfremt denne ikke blev gennemført. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at frafalde lånetilbudsgebyret og eventuelle andre sagsomkostninger til instituttet i anledning af det afgivne lånetilbud af 16. februar 1994, såfremt det tilbudte lån ikke kom til udbetaling.

B9405056

Forrentning af erstatningsbeløb – dækning af stempelomkostninger

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 14. oktober 1994

Klageren købte pr. 1. maj 1991 en villa af det indklagede realkreditinstitut. Villaen var en del af en landbrugsejendom, som realkreditinstituttet havde overtaget på tvangsauktion.

Af den salgsopstilling, som var lavet forud for handlen, var der med udgangspunkt i en kontanthandel udregnet et stempelomkostningsbeløb til skøde og pantebrev på 250 kr.

I henhold til slutsedlen blev villaen overdraget med et grundareal på 10.000 kvm., idet landbrugsejendommen skulle udstykkes. Købesummen androg ifølge slutsedlen 560.000 kr. kontant. Det fremgik derudover, at

det var aftalt, at køberen efter modernisering af ejendommen skulle vende tilbage til realkreditinstituttet for at drøfte en eventuel prioritering af ejendommen. Endvidere var slutsedlen forsynet med en erklæring om stempelfrihed i overensstemmelse med de dagældende regler om stempelfrihed ved overdragelse af ejerboliger til helårsbeboelse.

Efterfølgende viste det sig, at der ikke kunne opnås tilladelse til udstykning af det forudsatte areal på 10.000 kvm., men alene til et areal på 3.000 kvm. Som følge heraf blev købesummen nedsat med 200.000 kr., og klageren

fik en vederlagsfri 30-årig brugsret til det manglende areal. Denne løsning blev accepteret af klagerens advokat den 6. januar 1993. Advokaten bad samtidig realkreditinstituttet om at fremsende udkast til brugsretsftale. Klagerens advokat rykkede den 20. januar 1993 realkreditinstituttets advokat for betaling af de 200.000 kr. samt for udkast til brugsretsftale. Klagerens advokat rykkede på ny realkreditinstituttet den 15. februar 1993. Den 21. september 1993 blev der udfærdiget skøde i overensstemmelse med de ændrede vilkår. Aftalen om nedsættelsen af købesummen med 200.000 kr. fremgik blandt andet af skødet.

Ved brev af den 8. oktober 1993 fremsendte realkreditinstituttets advokat erstatningsbeløbet på 200.000 kr. med fradrag af refusion af ejendoms-skat og udlagt stempel på 7.050 kr. til klageren. Brevet indeholdt en bemærkning om, at der var handlet kontant, hvorfor stempel til realkredit-pantebrevet var realkreditinstituttet uvedkommende.

Klageren fandt, at stempeludgiften uberettiget var modregnet, og ønskede forrentning af erstatningsbeløbet, hvorfor han indbragte sagen for Realkreditankenævnet. Klageren påstod principalt realkreditinstituttet tilpligtet at tilbagebetale ham stempeludgiften på 7.050 kr. og til i henhold til renteloven at betale rente af erstatnings-

beløbet på 200.000 kr. med 72.376 kr. Subsidiært påstod klageren realkreditinstituttet tilpligtet at betale et efter Nævnets skøn fastsat mindre rentebeløb. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet konstaterede, at oplysningerne i salgsopstillingen vedrørte en kontanthandel uden udstedelse og stempeling af pantebreve. Nævnet fandt, at bemærkningen i slutsedlen, hvorefter klageren efter modernisering af ejendommen kunne vende tilbage til realkreditinstituttet for at drøfte en eventuel prioritering af ejendommen, ikke kunne opfattes som en tilsikring fra instituttet om stempelfrihed ved eventuel realkreditbelåning. Nævnet kunne derfor ikke give klageren medhold i kravet vedrørende tilbagebetaling af stempelbeløbet.

Nævnet fandt det uheldigt, at realkreditinstituttet først betalte erstatningsbeløbet på 200.000 kr. den 8. oktober 1993 mere end 9 måneder efter klagerens accept af tilbudet om erstatning. Nævnet fandt imidlertid ikke, at betingelserne i renteloven, herunder fremsættelse af påkrav, for at kræve beløbet forrentet var opfyldt. Klageren, der havde været repræsenteret af en professionel rådgiver, som burde have varetaget klagerens interesser, kunne heller ikke kræve forrentning på andet grundlag. Nævnet frifandt som følge heraf tillige realkreditinstituttet vedrørende dette klagepunkt.

B9405059

Krav til indeståelse fra pengeinstitut

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 8. november 1994

Klageren ejer en ejendom, hvori der indestod 2 lån til det indklagede realkreditinstitut samt 2 ejerpantebreve. Efter anmodning fra klageren fremsendte realkreditinstituttet den 19. oktober 1993 lånetilbud vedrørende omlægning af de indestående lån. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at låneudbetalingen var betinget af, at der blev indleveret tinglyst pantebrev eller underskrevet garantierklæring for tinglyst anmærkningsfrit pantebrev, og at der i tilfælde af, at pantebrevet blev indleveret med retsanmærkninger om lån ville blive opkrævet 300 kr. for sletning af disse.

Lånetilbudet var vedlagt en garantiformular til brug for udbetaling af lån uden tinglyst pantebrev. Garantien var formuleret som en selvskyldnerkaution, der kunne gøres gældende, dels hvis der ikke blev indleveret tinglyst pantebrev inden 3 måneder, dels hvis det tinglyste pantebrev ved indleveringen bar retsanmærkninger, og der ikke blev stillet sædvanlig indeståelse for sletning af disse.

Lånetilbudet var endvidere vedlagt en formular til rekvisition af udbetaling, som indeholdt en fortrykt tekst, ifølge hvilken et pengeinstitut kunne indestå for sletning af retsanmærkninger se-

nest 3 måneder fra underskriftdatoen, og ifølge hvilken pengeinstituttet samtidig skulle indestå for, at det udbetalte lån på anfordring ville blive indfriet, såfremt fristen ikke blev overholdt.

Ved brev af 21. januar 1994 meddelte klageren realkreditinstituttet, at lånet forventedes hjemtaget senest den 31. januar 1994, og bad om nærmere besked, såfremt der skulle indbetales noget beløb forinden udbetalingen kunne finde sted. Brevet var vedlagt en udfyldt udbetalingsformular samt en indeståelse fra klagerens pengeinstitut med følgende indhold:

"I ovennævnte sag har de tilbudt ... (klageren) ... et kontantlån stort 652.000,00 kr. Pantebrevet bærer bl.a. anmærkning om et ejerpantebrev stort kr. 570.457,49 lyst den 17.07.1990 med en meddelelse til os. Vi skal herved indestå Dem for, at denne anmærkning vil blive slettet inden 3 måneder fra dato."

Brevet var endvidere vedlagt en fuldmagt ifølge hvilken lånet ønskedes udbetalt, når der blevet givet nærmere besked samt anmodning om, at indfrielse af de eksisterende lån skete ved modregning i det nye lån.

Klageren meddelte efterfølgende realkreditinstituttet, at lånet ønskedes udbetalt den 26. januar 1994. Realkreditinstituttet imødekom ikke udbetalingsanmodningen under henvisning til, at realkreditinstituttet ikke kunne acceptere indeståelsen fra klagerens pengeinstitut, idet denne ikke opfyldte det af realkreditinstituttet fremsatte krav til indhold af indeståelser.

Efter at have gennemført låneomlægningen rettede klageren den 27. april 1994 henvendelse til realkreditinstituttets direktion med en klage over sagsbehandlingen og stillede i den forbindelse krav om erstatning. Realkreditinstituttet afviste erstatningskravet under henvisning, til at man ikke alene havde været berettiget, men også efter realkreditloven forpligtet til at stille de angivne krav til indholdet af indeståelsen.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde været ube-

rettiget til at afvise indeståelsen fra hans pengeinstitut, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til at stille ham, som om lånet var udbetalt med kursen den 27. januar 1994. Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Til brug for sagen oplyste Nævnssekretariatet følgende:

I henhold til forhåndslånsbekendtgørelsens §8 anses som tilstrækkelig sikkerhed for forhåndslånet alene 1) selvskyldnergaranti stillet enten af et pengeinstitut eller et skadesforsikringsselskab, 2) pant i obligationer noteret på Københavns Fondsbørs, eller 3) pant i en kontantbeholdning eller et pengeinstitutindestående.

Finanstilsynet sendte den 15. april 1992 en skrivelse til Realkreditrådet, hvoraf det blandt andet fremgik, at der ved udbetaling af lån, hvor der ikke på udbetalingstidspunktet foreligger et tinglyst pantebrev uden præjudicerende retsanmærkninger – ud over de i forhåndslånsbekendtgørelsens §8 nævnte sikkerheder – som tilstrækkelig sikkerhed alene kunne anse selvskyldnergarantier stillet af offentlige myndigheder.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at klageren havde fået tilsagn om at få lånet udbetalt på grundlag af en udbetalingsprocedure, der afveg fra den af realkreditinstituttet sædvanligt benyttede. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at en formular til brug ved rekvisition af låneudbetaling med den af realkreditinstituttet sædvanligt krævede indeståelse blev tilsendt klageren sammen med lånetilbudet af 19. oktober 1993.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttets betingelser for låneudbetaling var nødvendige til opfyldelse af Finanstilsynets krav. Nævnet fandt i øvrigt, at realkreditinstituttet – uanset offentligretlige bindinger – var berettiget til at stille de krav, som instituttet fandt fornødne til afdækning af den risiko, der var forbundet med at foretage udbetaling på grundlag af et tinglyst pantebrev med præjudicerende retsanmærkninger. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9405062

Ekspeditionstid som følge af fejl ved afgivelse af lånetilbud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. november 1994

Klagerne anmodede den 21. januar 1994 det indklagede realkreditinstitut om lån, hvoraf en del skulle anvendes til omlægning af et i ejendommen indestående lån til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 10. februar 1994 et omlægningstilbud vedrørende et kontantlån på 319.000 kr., baseret på salg af 5 pct. obligationer. Kursen var i tilbudet skønnet til 82,45. Klagerne rettede herefter henvendelse til realkreditinstituttet og efterlyste det ansøgte tillægslån. Efter at have henvendt sig flere gange telefonisk til realkreditinstituttet indgav klagerne den 10. april 1994 en klage til realkreditinstituttets direktion.

Den 18. april 1994 beklagede realkreditinstituttet over for klagerne forløbet af ekspeditionen og tilbød at frafalde tilbudsgebyret på 1.000 kr.

Den 27. april 1994 stillede klagerne over for instituttet krav om omgående fremsendelse af korrekt tilbud med en fast kurs baseret på afvikling pr. 10. marts 1994. Dette krav blev afvist af realkreditinstituttet den 11. maj 1994. Efter anmodning fra klagerne udfærdigede realkreditinstituttet den 10. maj 1994 et nyt lånetilbud på et kontantlån på 351.000 kr., baseret på salg af 6 pct. obligationer til en skønnet kurs på 80,45.

Det tilbudte lån på 351.000 kr. blev udbetalt den 23. juni 1994 på grundlag af salg af 6 pct. obligationer til kurs 76,85.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde begået ansvarspådragende fejl ved ekspeditionen af deres lånesag, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til fuldt ud at erstatte dem det kurstab, der kunne beregnes på grundlag af kursen medio februar og den kurs, der lå til grund for låneudbetalingen. Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse, subsidiært at instituttet ikke kunne gøres ansvarlig for det eventuelle tab, der var opstået efter den 8. april 1994.

Realkreditinstituttet erkendte over for Ankenævnet, at sagsbehandlingen på grund af interne misforståelser havde strakt sig over en længere periode end

normalt, men afviste at have begået en ansvarspådragende fejl, der skulle indebære, at instituttet ifaldt erstatningsansvar, subsidiært at instituttet ikke kunne gøres ansvarlig for et eventuelt tab, der var en følge af, at sagen efter aftale med klagerne blev stillet i bero den 8. april 1994. Sagen ville kunne have været færdigbehandlet umiddelbart efter dette tidspunkt.

Over for Ankenævnet anførte klagerne blandt andet, at det telefonisk den 8. april 1994 blev aftalt med en af realkreditinstituttets medarbejdere, at sagen skulle forelægges for direktionen, hvorfor medarbejderen ville afvente sagens videre forløb inden udarbejdelse af nyt tilbud. Klagerne afviste således at have stillet sagen i bero.

I betragtning af tidspunktet for afgivelsen af det første – ikke korrekte – lånetilbud fandt Nævnet det overvejende sandsynligt, at et korrekt lånetilbud kunne have foreligget på et betydeligt tidligere tidspunkt end sket, hvis realkreditinstituttet ikke havde begået fejl. Et korrekt tilbud ville dog efter Nævnets opfattelse antagelig være fremkommet lidt senere end den 10. februar 1994, hvor det første lånetilbud forelå, idet det senere korrekte lånetilbud indeholdt et tillægslån, der forudsatte en vurdering og besigtigelse af klagernes ejendom. Nævnet fandt, at forsinkelsen – som var erkendt af realkreditinstituttet – måtte anses for ansvarspådragende for instituttet. Som sagen var oplyst, lagde Nævnet til grund, at klagerne kunne have fået et korrekt lånetilbud den 8. april 1994. Nævnet fandt, at klagerne på dette tidspunkt eller umiddelbart herefter burde have begrænset deres tab enten ved at anmode om at få lånet udbetalt eller ved at indgå en aftale om kurssikring. – Nævnet fandt derfor, at realkreditinstituttet alene skulle yde klagerne erstatning for perioden frem til den 8. april 1994.

Ved erstatningsberegningen tog Nævnet udgangspunkt i en gennemsnitskurs for 6 pct. obligationer i perioden fra den 14. februar til den 25. februar 1994 (de sidste 2 børsuger i februar

1994), idet det måtte antages, at et korrekt lånetilbud kunne være fremkommet i denne periode, såfremt der ikke var opstået forsinkelser. Gennemsnitskursen var i den pågældende periode 89,5, mens kursen den 8. april var 86,0.

Ved kurs 89,5 ville der for kontantlånet på 351.000 kr. have været solgt obligationer for 392.179 kr. Ved kurs 86,0 ville der i stedet have været solgt obligationer for 408.140 kr. Forskellen i obligationsbeløbet udgjorde 15.961 kr. Kontantværdien heraf (indfrielsesbeløbet) udgjorde ved kurs 74,2 (pr. 22. november 1994) 11.843 kr.

Et flertal udtalte herefter, at de som følge af det anførte fandt, at realkreditinstituttet burde udbetale klagerne et erstatningsbeløb afrundet til 12.000 kr. eller nedbringe obligationsrestgælden med 15.961 kr.

Mindretallet lagde som flertallet til grund, at klagerne den 8. april 1994 kunne have begrænset deres tab ved foretagelse af rimelige og sædvanlige foranstaltninger, navnlig kurssikring. Den del af klagernes faktiske kurstab, der derved kunne være undgået, var

ikke omfattet af realkreditinstituttets erstatningspligt, som således ikke omfattede klagerens fulde tab, men alene det tab, som klagerne ville have lidt, hvis de havde fastlåst kursen pr. 8. april 1994.

Mindretallet lagde derudover til grund, at de omkostninger, som klagerne ville have haft ved begrænsning af deres tab gennem kurssikring, ville have været omfattet af realkreditinstituttets erstatningspligt.

Da omfanget af realkreditinstituttets erstatningspligt ikke burde være mindre end for det tilfælde, at klagerne havde foretaget kurssikring, fandt mindretallet herefter, at det opgjorte beløb på 12.000 kr. til dækning af kurstabet frem til den 8. april 1994 burde tillægges en skønnet udgift til kurssikring.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev tilpligtet efter klagerens valg at yde dem en erstatning på 12.000 kr. eller at nedbringe obligationsrestgælden på det omhandlede lån med 15.961 kr.

B9406065

Rådgivning ved opsigelse af lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 8. november 1994

Klageren ejer en ejendom, som var belånt med tre realkreditlån, hvoraf det ene var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Lånet til det indklagede realkreditinstitut kunne ifølge pantebrevet indfries blandt andet ved kontant betaling af lånets obligationsrestgæld til pari i en kreditortermin, såfremt debitor over for realkreditinstituttet skriftlig havde opsagt lånet til kontantindfrielse med et af realkreditinstituttet fastsat varsel til den pågældende kreditortermin. Varslet kunne dog ikke fastsættes længere end 3 måneder for lån baseret på obligationer med 4 kreditortermi-
ner og 5 måneder for lån baseret på obligationer med 2 kreditortermi-
ner.

Pr. 11. august 1993 fremsendte klageren en ansøgning om et 30-årigt kontantlån af en størrelse, der kunne dække indfrielse af de tre realkreditlån samt give et overskydende provenu på 50.000 kr. Det var på låneansøgnin-

gen ved påstempling angivet, at korrespondance skulle føres med klagerens pengeinstitut. Det fremgik af låneansøgningen, at det nye lån ville blive kontantafregnet, og det gamle lån straksindfriet, medmindre der blev markeret for andet.

Den 10. november 1993 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud på et 30-årigt kontantlån. Lånetilbudet var vedlagt en omlægningsberegning, hvoraf det fremgik, at de tre indestående realkreditlån forudsattes paristraksindfriet, og der var i den forbindelse beregnet en udgift til difference-rente på i alt 16.192 kr. Af forudsætningerne for omlægningsberegningen fremgik det blandt andet, at der – hvis der var mindre end 15 dage til fristen for opsigelse af et lån – ville kunne spares differencerente, hvis indfrielsen skete inden for fristen.

Den 17. december 1993 fremsendte klagerens pengeinstitut en udbeta-

lingsanmodning til realkreditinstitut-
tet. Det fremgik af udbetalingsanmod-
ningen, at pengeinstitutet garantere-
de for sletning af retsanmærkninger,
og anmodningen var vedlagt en fuld-
magtsblanket, hvoraf det fremgik, at
det nye lån ønskedes udbetalt til dags-
kurs. Der var ikke i den særlige rubrik
hertil foretaget en markering for mod-
regning af indfrielse af ældre lån.

Den 28. december 1993 blev det nye
lån udbetalt til klagerens pengeinsti-
tut. Den 5. januar 1994 rekvirerede
pengeinstitutet elektronisk hos real-
kreditinstitutet et straksindfrielsestil-
bud, der var gældende ind til den 17.
januar 1994. Den 14. januar 1994
fremsendte realkreditinstitutet en
straksindfrielsesafregning til pengein-
stitutet, hvoraf det fremgik, at det
eksisterende lån ville blive straksind-
friet pr. 17. januar 1994. Af afregnin-
gen fremgik det endvidere, dels at der
var beregnet rente og bidrag for det
ældre lån frem til den 17. januar 1994,
og dels at der var beregnet differen-
cenrente med 3.075 kr.

Klageren rettede den 31. januar 1994
henvendelse til realkreditinstitutet og
protesterede over manglende rådgiv-
ning med hensyn til opsigelse af låne-
ne til det indklagede realkreditinstitut
samt over renteberegningen for det
ældre lån til realkreditinstitutet frem
til den 17. januar 1994. Klageren hen-
viste til, at hans pengeinstitut den 28.
december 1993 havde rettet henvæn-
delse til realkreditinstitutet for at få
oplyst det nøjagtige indfrielsesbeløb,
som pengeinstitutet herefter ville
sende, så indfrielse kunne ske inden
årsskiftet. Pengeinstitutet fik imid-
lertid den besked, at realkreditinsti-
tuttet ikke havde tid at ekspedere
sagen i 1993. Der forelå således efter
klagerens opfattelse fordringshaver-
mora, således at der efter rentelovens
§ 4 ikke skulle betales renter.

Realkreditinstitutet afviste at have
begået fejl ved behandlingen af lånesa-
gen. Den 11. april 1994 meddelte kla-
geren realkreditinstitutet, at hans
pengeinstitut havde tilbudt en ordning
vedrørende renteberegningen, som

han havde accepteret. Klageren prote-
sterede på ny over, at han ikke havde
modtaget relevante oplysninger om
opsigelse af lån.

Klageren indbragte for Realkreditan-
kenævnet med påstand om, at real-
kreditinstitutet havde givet mangel-
fulde oplysninger forud for den gen-
nemførte låneomlægning, at institut-
tet som følge heraf skulle tilbagebetale
den opkrævede differencerente. Real-
kreditinstitutet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet
blandt andet, at han ved henvendelse
om låneomlægningen i juli 1993 af en
af realkreditinstitutets medarbejdere
var blevet anbefalet at opsiges lånet til
det andet realkreditinstitut. Realkre-
ditinstitutet gjorde over for Anke-
nævnet gældende, at instituttet ikke
forud for afgivelsen af et lånetilbud vil
kunne rådgive om opsigelse af eksiste-
rende lån, da kunden ved en opsigelse
påtager sig en ubetinget forpligtelse til
at indfri lånet i den kreditortermin,
som lånet er opsagt til. Realkreditin-
stitutet stillede sig derfor uforstående
over for klagerens bemærkning om, at
en medarbejder hos instituttet i juli
1993 skulle have anbefalet klageren at
opsige lånene hos det andet realkre-
ditinstitut.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at en
medarbejder hos realkreditinstitutet i
juli 1993 skulle have rådet klageren til
at opsiges lånene hos et andet realkre-
ditinstitut.

Det fremgik af pantebrevet vedrøren-
de det eksisterende lån hos det indkla-
gede realkreditinstitut, at lånet kunne
opsiges til indfrielse med nærmere
angivne varsler. Efter Nævnets opfat-
telse havde der ikke herudover i for-
bindelse med låneansøgningen af 11.
august 1993, hvori klagerens pengein-
stitut ved påstempling var angivet som
korrespondanceførende eller senere
forud for lånetilbudet påhvilet realkre-
ditinstitutet nogen forpligtelse til
nærmere at redegøre for regler for
opsigelse eller rådgive om opsigelse af
klagerens lån. Nævnet frifandt derfor
realkreditinstitutet.

B9406068

Annulation af gælds- overtagelse efter ophævelse af ejendomshandel

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. december 1994

Klagerne erhvervede med overtagelse den 1. december 1991 den omhandlede ejendom og overtog i den forbindelse et eksisterende lån samt et i forbindelse med handlen optaget ejerskiftelån til det indklagede realkreditinstitut.

Klagerne underskrev den 20. januar 1992 gældsovertagelseserklæring, som blev accepteret af realkreditinstituttet. Realkreditinstituttets regler for gældsovertagelse fremgår af en af instituttet udarbejdet vejledning om gældsovertagelse/gældsansvar. Heraf fremgår det blandt andet, at realkreditlån forfalder til indfrielse ved ejerskifte, men at der kan bevilges gældsovertagelse. Det fremgår endvidere, at debitor er forpligtet til at give instituttet meddelelse om ejerskifte, og at der senest en måned fra overtagelsesdagen skal indsendes en anmodning om gældsovertagelse, idet lånet i modsat fald forfalder til indfrielse. Dette er tillige tilfældet, hvis instituttet ikke kan anerkende gældsovertagelse. Endelig fremgår det, at det påhviler den, der har anmodet om gældsovertagelse, straks at orientere instituttet, såfremt handlens vilkår ikke opfyldes, og handlen således ikke gennemføres, idet konsekvensen er, at lån ydet i forbindelse med handlen forfalder til indfrielse, og tilsagn om hidtidig debtors frigørelse bortfalder, uanset om instituttet har bevilget gældsovertagelse.

Ejendommen var behæftet med en række fejl og mangler, hvorfor klagerne indledte en retssag mod sælgeren. I stævning af 7. oktober 1992 nedlagde klagerne påstand om, at sælgeren blev tilpligtet at betale dem 50.000 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente. Efter at have indhentet en skønserklæring, hvoraf det fremgik, at ejendommen var behæftet med væsentlige bygningsfejl, ændrede klagerne ved replik af 25. maj 1993 påstand og krævede i stedet handlen hævet.

Den 7. september 1993 gennemførte klagerne en låneomlægning af de i ejendommen indestående lån til realkreditinstituttet.

Der blev den 28. januar 1994 afsagt dom af retten i Ringsted vedrørende den af klagerne rejste sag mod sælge-

ren. Retten fandt, at de faktiske forhold ved huset var af en sådan karakter, at klagerne ikke med rimelighed burde fastholdes ved købet, hvorfor retten afsagde dom til ophævelse af ejendomshandlen i alle dens ord og punkter. Sælgeren blev tilpligtet at tilbagebetale klagerne den kontante udbetaling og erlagte afdrag med i alt 97.996 kr. og derudover at betale sagsomkostningerne.

Den 2. februar 1994 meddelte sælgerens advokat realkreditinstituttet resultatet af retsagen. Sælgerens advokat oplyste, at han allerede på daværende tidspunkt forudså, at engagementet med realkreditinstituttet ville blive nødlidende, fordi hans klient hverken havde økonomisk mulighed eller incitament til at bebo ejendommen og overholde de løbende ydelser på instituttets tilgodehavende.

Ved brev af 14. februar 1994 meddelte klagerens advokat realkreditinstituttet, at klagerne snarest muligt forventede at fraflytte ejendommen. Klagerens advokat fremhævede i den forbindelse, at klagerne med baggrund i dommen betragtede sig som frigjort i forhold til den indestående pantehæftelse til realkreditinstituttet, hvilket han for god ordens skyld bad instituttet om at bekræfte.

Den 4. marts 1994 meddelte realkreditinstituttet klagerens advokat, at klagerne ikke kunne anses for frigjort for gældsansvaret, idet dommens resultat var et ejerskifte, hvilket indebar at instituttet kunne forlange lånene indfriet. Sælgeren underskrev den 9. marts 1994 gældsovertagelseserklæring til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet meddelte den 15. marts 1994 klagerens advokat, at instituttet ville fastholde klagerens personlige gældsansvar, og såfremt de løbende terminer på lånet ikke blev betalt, ville lånet endvidere blive opsagt. Realkreditinstituttet returnerede gældsovertagelseserklæringen fra sælgeren med en bemærkning om, at sælgeren kun kunne forventes at få bevilget gældsovertagelse, såfremt klagerne påtog sig selvskyldnerkaution for, at sælgeren var i stand til opfylde lånevilkårene.

Den 15. marts 1994 orienterede realkreditinstituttet sælgerens advokat om indholdet af brevet af samme dato til klagerens advokat. Realkreditinstituttet anmodede samtidig sælgerens advokat om at meddele instituttet, hvorvidt hans klient ville føre tilsyn med og passe ejendommen, og hvorledes hans klient i øvrigt agtede at forholde sig vedrørende ejendommen, herunder om han ville afholde omkostningerne til udbedring af de under retsagen påviste mangler ved ejendommen. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at en af nøglerne til ejendommen var fremsendt til instituttets ejendomsserviceselskab, således at dette straks kunne varetage instituttets interesser og beskytte pantet, såfremt sælgeren ikke agtede at foretage sig videre med ejendommen.

Sælgerens advokat meddelte den 16. marts 1994 realkreditinstituttet, at hans klient ikke havde økonomisk mulighed for at betale terminsydelser på ejendommen, og at hans klient ikke ønskede at påtage sig pasning af og tilsyn med denne.

Den 17. marts 1994 orienterede realkreditinstituttet klagerens advokat om tilkendegivelserne fra sælgerens advokat, som havde ført til, at instituttet havde anmodet sit ejendomsserviceselskab om at føre tilsynet. Realkreditinstituttet gjorde opmærksom på, at de omkostninger, som dette ville påføre instituttet, ville blive debiteret klagerne. Tilkendegivelserne fra sælgerens advokat havde endvidere indebåret, at der – uanset selvskyldnerkaution – ikke kunne godkendes gældsovertagelse til sælgeren. Under henvisning til at realkreditinstituttet ikke kunne og heller ikke var forpligtet

til at frigøre klagerne for hæftelsen for lånene, opfordrede instituttet samtidig klagerne til at opfylde lånevilkårene, idet misligholdelse ville indebære, at ejendommen øjeblikkeligt ville blive begæret på tvangsauktion.

Den 25. marts 1994 meddelte nogle efterstående private panthavere, at klagerne var frigjort for gældsansvaret for disse pantebreve.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at de var frigjort for gældsansvar for lån i den omhandlede ejendom. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det utvivlsomt, at klagerens gældsovertagelse var sket under den afgørende og for realkreditinstituttet kendelige forudsætning, at den købte ejendom ikke var behæftet med hævebegrundende mangler. Hverken klagerne eller deres advokat underrettede imidlertid realkreditinstituttet, da mangelsagen blev indledt mod sælgeren ved stævning af 7. oktober 1992, eller da der i replik af 25. maj 1993 blev nedlagt påstand om ophævelse af handlen. Realkreditinstituttet blev heller ikke underrettet om den verserende retssag, da klagerne i september 1993 omlagde deres lån hos instituttet til et nyt 30-årigt lån. Realkreditinstituttet blev efter det oplyste først fra klagerens side underrettet om mangelsagen ved brev af 14. februar 1994 fra klagerens advokat.

Nævnet fandt under disse omstændigheder, at klagerne ikke ud fra forudsætningssynspunkter eller på andet grundlag kunne frigøres for deres personlige gældsforpligtelse over for realkreditinstituttet, der således blev frifundet.

B9407072

Beregning af låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 8. november 1994

Klageren ejer en ejendom, som var belånt med 3 realkreditlån, hvoraf det ene var et mix-lån, som var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Den samlede terminsbetaling for de 3 indestående realkreditlån udgjorde 56.838 kr. ifølge årsopgørelser for 1993.

Realkreditinstituttet afgav den 17. november 1993 tilbud på omlægning af de indestående lån. Lånetilbudet var vedlagt en beregning af låneomlægningen, hvori der for eksisterende lån var anført en samlet terminsydelse før skat på 79.456 kr. Første års ydelse på det nye lån var anført med 29.473

kr., hvilket medførte en besparelse det første år på 49.983 kr.

Det fremgik, at beregningen af ydelsesforløbet alene var vejledende, ligesom der blev gjort opmærksom på, at ydelsesforløbet på lån, der ikke blev administreret af det indklagede realkreditinstitut, ikke altid var helt korrekt på grund af forskellige amortisationsmetoder.

Låneomlægningen blev gennemført den 28. januar 1994. Den kvartårige terminsbetaling på det nye lån udgjorde 7.082 kr.

Klageren rettede henvendelse til realkreditinstituttet om den ukorrekte beregning af ydelsesbesparelsen, hvilket førte til en undskyldning fra realkreditinstituttets side.

Klageren rejste herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde begået en ansvarspådragende fejl i beregningen af låneomlægningen, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til yde ham kompensation for

følgerne af denne fejl. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde til grund, at realkreditinstituttet i forbindelse med omlægningens beregningen havde begået en fejl, idet instituttet havde multipliceret med 4 ved beregningen af den årlige ydelse på et eksisterende lån med halvårlige terminer.

Nævnet fandt, at klageren eller det pengeinstitut, der bistod ham, og som gennem de årlige opgørelser over terminsydelserne må have haft kendskab til ydelseernes omtrentlige størrelse, måtte have indset eller burde have indset, dels at oplysningen om en samlet årlig terminsydelse før skat på 79.456 kr. på de gamle lån var urigtig, dels at oplysningen om en samlet besparelse på ca. 50.000 kr. på omlægning af lån i størrelsesorden på ca. 330.000 kr. ikke kunne være rigtig. Nævnet fandt derfor, at klageren var afskåret fra at rejse noget krav mod realkreditinstituttet i anledning af den begåede fejl og frifandt derfor instituttet.

B9407074

Ekspeditionstid ved afgivelse af lånetilbud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. november 1994

Klagerne overvejede at foretage omlægning af et realkreditlån og aftalte i december 1993 med deres pengeinstitut at indlede en omprioriteringssag gennem det indklagede realkreditinstitut, som er concernforbundet med pengeinstituttet.

Ejendommen blev den 13. januar 1994 vurderet af en ejendomsmægler på vegne af realkreditinstituttet.

Klagerne underskrev primo februar 1994 låneansøgning til realkreditinstituttet med ønske om størst muligt omlægningslån.

Ved brev af 11. februar 1994 meddelte realkreditinstituttet klagerne, at mægler vurderingen af deres ejendom var udtaget til stikprøvekontrol, og at klagerne i den forbindelse ville blive kontaktet af en af instituttets vurderingsinspektører.

Ejendommen blev besigtiget af realkreditinstituttets vurderingsinspektør den 23. februar 1994.

Realkreditinstituttet afgav den 2. marts 1994 et lånetilbud, som den 4. marts sammen med udkast til pantebrev blev

fremsendt til klagerne via pengeinstituttet. Af lånetilbudet fremgik det, at det var beregnet på grundlag af en skønnet kurs på 87,90.

Den 6. marts 1994 rettede klagerne skriftlig henvendelse til realkreditinstituttets direktion. Klagerne redegjorde for sagsforløbet og tilkendegav, at de fandt, at ekspeditionstiden havde været uacceptabel lang. Klagerne anmodede i den anledning realkreditinstituttet om at svare på en række spørgsmål, herunder i relation til værdiansættelsen af ejendommen, tidspunktet for kurssikring, og hvorvidt deres lånesag adskilte sig fra øvrige med hensyn til ekspeditionstid. Klagerne henviste i den forbindelse til, at det var pengeinstituttet, der havde kontaktet dem for at tilbyde lån gennem realkreditinstituttet.

Der afholdtes den 14. marts 1994 et møde i pengeinstituttet, hvor pengeinstituttet tilbød at gennemføre omprioriteringen uden gebyr. Efter fornyet henvendelse fra klagerne meddelte pengeinstituttet den 4. juli 1994 kla-

gerne, at man var uforstående over for, at klagerne på ny havde bragt sagen frem. Pengeinstitutet henviste til, at omprioriteringssagen var startet op i en periode, hvor der var et unaturligt stort pres på denne type sager, hvilket havde betydet, at ikke alle omprioriteringssager havde kunnet ekspederes med samme hast som ønsket. Pengeinstitutet havde derfor prioriteret sagerne og ekspederet disse i den rækkefølge, de var tilgået pengeinstitutet. På den baggrund havde pengeinstitutet tidligere bevilget, at omprioriteringssagen blev gennemført gebyrfrit. Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at sagsbehandlingstiden havde været overordentlig lang, og at realkreditinstitutet som følge heraf var forpligtet til at gennemføre låneomlægningen til den kurs, der ville være gældende efter en normal tilbudsfrist. Realkreditinstitutet påstod frifindelse. Under klagesagsbehandlingen oplyste

realkreditinstitutet, at det tilbødte lån ikke var udbetalt.

Klagerne oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at de på tidspunktet for opstarten af omprioriteringssagen talte med pengeinstitutet om kriterierne, herunder hvor lang tid der ville gå med låneansøgningen. Pengeinstitutmedarbejderen havde i den forbindelse oplyst, at der ville gå ca. 14 dage. Der var ikke i lånesagen tilgået dem rettelse til dette.

Ankenævnet fandt, at det forhold, at klagerens ansøgning om omlægningslån var sket efter tilskyndelse fra en pengeinstitutmedarbejder med tilknytning til realkreditinstitutet ikke i sig selv kunne begrunde, at realkreditinstitutet havde været forpligtet til at afgive tilbud inden for en bestemt frist. Nævnet fandt, at klagerne ikke havde godtgjort, at de havde fået løfte om et lånetilbud inden for den af dem anførte frist på 14 dage. Nævnet frifandt derfor realkreditinstitutet.

B9407078

Kursoplysninger ved låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. december 1994

Klageren havde et kontantlån, som var baseret på 6 pct. obligationer, og som var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstitutet fremsendte den 26. maj 1994 en beregning vedrørende omlægning af det eksisterende kontantlån til et nyt kontantlån, baseret på 8 pct. obligationer. Af en oversigt vedrørende låneombytningen fremgik det, at der var anvendt dagskurser, som for det gamle lån udgjorde kurs 85,90 og for det nye lån udgjorde kurs på 95,85.

Realkreditinstitutet fremsendte den 2. juni 1994 en beregning af omlægning af det eksisterende kontantlån til et obligationslån til 9 pct. rente. I beregningen var dagskursen for det gamle lån angivet til 81,85 og for det nye lån til 99,10. Ligeledes den 2. juni 1994 fremsendte realkreditinstitutet et lånetilbud vedrørende det i beregningen anførte obligationslån. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at kursændringer og ændring af indfrielsesmetode kunne medføre, at det tilbødte lån ikke kunne dække indfri-

sesudgifterne, samt at lånebeløbet skulle fremskaffes ved på Københavns Fondsbørs salg af obligationer i serie 22 B. Det endelige lånebeløb ville derfor være afhængigt af obligationskursene på salgsdagen.

Af Generelle Forretningsbetingelser, hvortil der henvistes i lånetilbudet, fremgik det blandt andet, at realkreditinstitutet tilstræbte at gennemføre udbetalingen på grundlag af kursen den første børsdag efter modtagelsen af tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garantistillelse for samme, men forbeholdt sig ret til en ekspeditionsfrist på 8 kalenderdage, og at udbetaling kun kunne ske i en afdeling af en serie, der var åben på udbetalingsdagen.

Klageren modtog den 23. juni 1994 en meddelelse om, at lånet ville blive afregnet i serie 22B til kurs 96,95, som var den officielle kurs alle handler pr. 22. juni. Der blev ved låneomlægningen et negativt provenu på 15.288 kr., som klageren den 30. juni 1994 indbetalte til realkreditinstitutet.

Den 7. juli 1994 rettede klageren

skriftlig henvendelse til realkreditinstituttet, idet han dels henviste til, at han – hvis han havde fået oplysninger om, at lånet var blevet tilbudt i en serie, som skulle lukke til efteråret – havde bedt om at få lånet i en likvid serie eller havde fået en beregning med en kurs, som var realistisk. Han bad på den baggrund om at blive holdt skadesløs for den kursforskel, som var imellem låneberegningen af 2. juni 1994 og låneafregningen, svarende til et beløb på 21.263 kr. med tillæg af omkostninger. Realkreditinstituttet afviste den 11. juli 1994 at imødekomme klagerens ønske under henvisning til, at der i beregningerne var anvendt dagskurser, og at markedet desværre generelt var faldet mellem den 2. juni og den 23. juni 1994. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at det ville have givet et dårligere resultat for klageren, hvis der var anvendt en likvid serie, idet kursen da ville have ligget omkring 93,25. Realkreditinstituttet tilbød dog klageren et tillægslån på 25.000 kr. uden lånesagsgebyr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet havde handlet ansvarspådragende ved dels at give misvisende kursoplysninger, dels at undlade at oplyse, at den pågældende serie skulle lukke i efteråret, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til at godtgøre ham forskellen på 2,15 kurspoint mellem kursen den 2. juni 1994 og kursen, der lå til grund ved udbetalingen – et beløb på i alt 21.263 kr. med tillæg af omkostninger. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at realkreditinstituttet ikke havde oplyst ham om, at kursen var skønnet og derfor højst usikker. Klageren fandt, at der måtte kunne stilles visse minimumskrav til den information, som realkreditinstitutterne skal give. Præcis den 21. juni 1994, hvor klageren bad om at få konverteret, faldt kursen på den pågældende obligation med ikke mindre end 3,3 point – fra kurs 99,90 til kurs 96,60. Klageren var i tvivl om, hvorvidt obligationerne blev handlet den 21. eller den 22. juni, som realkredit-

instituttet anførte i låneafregningen. Klageren havde af sit pengeinstitut fået oplyst følgende kurser og beløb vedrørende handler på Københavns Fondsbørs i den omtalte serie:

Den 20.6. blev der omsat for 139.000 kr. til kurs 99,90

Den 21.6. blev der omsat for 344.000 kr. til kurs 96,60

Den 22.6. blev der omsat for 599.000 kr. til kurs 96,95

Den 23.6. blev der omsat for 420.000 kr. til kurs 99,10

De 989.000 kr. for hans lån blev således slet ikke handlet på Børsen. Klageren havde den mistanke, at realkreditinstituttet havde handlet hans obligationer internt, samtidigt med at instituttet havde handlet et symbolsk beløb på Børsen for at få en kurs.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at udbetalingen blev effektueret på dagen for modtagelsen af udbetalingsanmodningen, hvorfor obligationerne til det nye lån blev handlet til den officielle kurs den 22. juni 1994, hvilket var helt i overensstemmelse med instituttets Generelle forretningsbetingelser. Realkreditinstituttet oplyste, at de kurser, der anvendes på et givet tidspunkt i lånetilbud og konsekvensberegninger, er baseret på de seneste officielle kurser, hvilket er den foregående dags officielle kurser, eventuelt med et tillæg af en "sikkerhedsbuffer". Størrelsen af denne "sikkerhedsbuffer" bestemmes af, hvor stabilt dagens marked på Fondsbørsen er, således man får et retvisende billede af den aktuelle kurs.

Realkreditinstituttet henviste til, at det af både tilbud og konsekvensberegninger tydeligt fremgår, at de anvendte kurser er aktuelle kurser, hvorfor ændringer i disse kan medføre, at det nye lån ikke kan dække indfrielsen af det oprindelige lån. Realkreditinstituttet afviste, at konsekvensberegningen af den 26. maj 1994 var fejlagtig. I konsekvensberegningen af den 26. maj 1994 var indfrielseskursen 85,90 anvendt. Denne kurs var blevet fundet ud fra den officielle kurs på 85,40 pr. den 25. maj 1994. Til denne kurs var blevet lagt en "sik-

kerhedsbuffer" på 0,50, idet obligationsmarkedet på Fondsbørsen var meget turbulent. Indfrielsen af det oprindelige lån den 27. juni 1994 skete på basis af et indfrielsestilbud, som var udarbejdet den 21. juni 1994. Indfrielseskursen i dette tilbud var beregnet på basis af den officielle kurs den 20. juni 1994 med tillæg af en sikkerhedsbuffer. Realkreditinstituttet henviste til, at grundlaget for realkreditlån ifølge realkreditloven blandt andet er udstedelse af realkreditobligationer, som optages til offentlig notering på en fondsbørs, hvilket den pågældende obligationsserie også var. Der er imidlertid intet krav i realkreditloven om, at realkreditinstituttet skal handle alle obligationerne på Fondsbørsen den samme dag. Lån, der udbetales i mindre obligationsserier, handles derfor på en måde, der ikke trykker kurserne unødvendigt, hvilket er til gavn for låntageren.

Ifølge Nævnsssekretariatet indeholder Månedssrapport fra Københavns Fondsbørs for juni 1994 følgende oplysninger om kurser for henholdsvis serie 22B og 22C:

	<u>22B</u>	<u>22C</u>
Den 1. juni 1994	99,10	—
Den 2. juni 1994	98,80	—
Den 3. juni 1994	—	—

	<u>22B</u>	<u>22C</u>
Den 6. juni 1994	99,00	96,45
Den 7. juni 1994	99,00	97,05
Den 8. juni 1994	—	97,40
Den 9. juni 1994	—	97,50
Den 10. juni 1994	99,40	98,20
Den 13. juni 1994	98,75	98,05
Den 14. juni 1994	99,40	97,25
Den 15. juni 1994	—	97,40
Den 16. juni 1994	99,50	96,25
Den 17. juni 1994	98,25	96,75
Den 20. juni 1994	99,90	95,65
Den 21. juni 1994	96,60	95,85
Den 22. juni 1994	96,95	95,80
Den 23. juni 1994	99,10	96,25
Den 24. juni 1994	—	95,75
Den 27. juni 1994	—	94,65
Den 28. juni 1994	96,05	95,45
Den 29. juni 1994	96,65	95,60
Den 30. juni 1994	96,55	95,35

Nævnet fandt, at realkreditinstituttets beregning af 2. juni 1994 af låneomlægningen var sket på sædvanlig og forsvarlig måde, og at realkreditinstituttet i øvrigt ikke i forbindelse med låneomlægningens gennemførelse havde tilsidesat noget berettiget hensyn til klagerens interesser. Risikoen for, at kurserne udviklede sig som sket, påhvilede ifølge Nævnet klageren. Som følge af det anførte frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

B9408086

Ekspeditionstid ved afgivelse af lånetilbud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. december 1994

Klagerne ejer en ejendom, hvori der blandt andet indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Den 26. januar 1994 fremsendte klagerne pengeinstitut på vegne af klagerne en ansøgning til realkreditinstituttet om låneomlægning. Af låneansøgningen fremgik det, at klagerne ønskede et nyt kontantlån med uændret restløbetid.

Den 31. januar 1994 bekræftede realkreditinstituttet over for pengeinstituttet, at klagerne indestående lån var opsagt til indfrielse pr. den 1. juli 1994. Det fremgik af bekræftelsen, at der inden den 30. juni 1994 skulle indbetales 923.631 kr.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 4. februar 1994 et lånetilbud på 1.001.000 kr. som kontantlån baseret

på 5 pct. obligationer. Ud fra den gældende kurs på 83,80 på tilbudstidspunktet ville den årlige kontantlånsrente ifølge lånetilbudet andrage 7,0428 pct., og der skulle sælges obligationer for 1.194.511 kr. Dette tilbud blev imidlertid aldrig fremsendt til klagerne pengeinstitut.

Den 20. maj 1994 kontaktede pengeinstituttet realkreditinstituttet og rykkede for fremsendelse af tilbud og pantebrev. Realkreditinstituttet udarbejdede samme dag et lånetilbud på 991.000 kr. som kontantlån baseret på 6 pct. obligationer. Ud fra den dagældende kurs på 82,65 ville den årlige kontantlånsrente ifølge lånetilbudet andrage 8,3160 pct., og der skulle sælges obligationer for 1.199.033 kr.

Pengeinstituttet fremsendte den 30. juni 1994 indfrielsesbeløbet for det indestående lån til realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet fremsendte den 11. juli 1994 indfrielsesafregning til klagerens pengeinstitut.

Klagerne henvendte sig efterfølgende til Realkreditankenævnet, idet de fandt, at realkreditinstituttet måtte være ansvarlig for det kurstab, som de forventede at måtte lide som følge af den lange ekspeditionstid, idet kurserne i den mellemliggende periode var faldet. Det endelige tab ville dog først kunne opgøres, når det nye lån blev udbetalt.

Den 23. september 1994 bekræftede realkreditinstituttet over for klagerne, at instituttet havde noteret, at der den 29. september var indgået en kurskontrakt mellem klagerne og deres pengeinstitut. Ifølge kurskontrakten skulle lånet afvikles den 29. september 1994 ved salg af 9 pct. obligationer for et beløb på 1.091.409 kr. til kurs 90,80, hvilket ville svare til en årlig kontantlånsrente på 10,3124 pct.

Det nye lån blev efterfølgende udbetalt i overensstemmelse med den indgåede kurskontrakt mellem klagerne og pengeinstituttet.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde begået en ansvarspådragende fejl ved først at fremsende lånetilbud den 20. maj 1994, og at instituttet som følge heraf skulle stille dem, som om det nye lån var blevet udbetalt i overensstemmel-

se med lånetilbudet af 4. februar 1994. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at klagerne ved en ansvarspådragende fejl hos realkreditinstituttet var blevet afskåret fra at omlægge deres lån på grundlag af lånetilbudet af 4. februar 1994.

Nævnet fandt videre, at det i en situation som den foreliggende havde påhvilet klagerne eller deres pengeinstitut inden rimelig tid at henvende sig til realkreditinstituttet for at søge afklaret, hvorfor kontakten mellem realkreditinstituttet og klagerens pengeinstitut i januar 1994 ikke blev fulgt op af et lånetilbud. Ved en sådan henvendelse ville fejlen hos realkreditinstituttet være blevet opdaget og lånesagen kunne have været gennemført på et væsentligt tidligere tidspunkt end den 20. maj 1994, da klagerens pengeinstitut rettede henvendelse til realkreditinstituttet, og det måtte som overvejende sandsynligt lægges til grund, at den også ville være blevet gennemført inden dette tidspunkt. Det var imidlertid ikke muligt for Nævnet præcist at tidsfæste lånetidspunktet for det tilfælde, at lånetilbudet af 4. februar 1994 var blevet fremsendt, eller lånetidspunktet for det tilfælde, at klagerne eller deres pengeinstitut havde opfyldt den ovenfor angivne tabsbegrænsningspligt. Nævnet pålagde derfor realkreditinstituttet at betale klagerne et skønsmæssigt fastsat tab på 50.000 kr.

B9408089

Ekspeditions- og beregningsfejl ved låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. november 1994

Klageren ejer en ejendom, hvori der oprindeligt indestod tre realkreditlån samt to private pantebreve. Ingen af realkreditlånene var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Klagerens pengeinstitut, som er koncernforbundet med det indklagede realkreditinstitut, og som har specialfuldmagt til at foretage ekspedition af realkreditlån på vegne af realkreditinstituttet, fremsendte den 15. september 1993 en beregning af omlægning af to af realkreditlånene samt de to private pantebreve. Det fremgik af

omlægningsberegningen, at de indestående lån forudsattes omlagt til et nyt 10-årigt kontantlån, at der ville kunne opnås en årlig ydelsesbesparelse på 8.726 kr., samt at der til indfrielse skulle anvendes i alt 480.908 kr. Det fremgik endvidere, at beregningen var vejledende og foretaget på grundlag af de oplysninger, som pengeinstituttet havde modtaget fra klageren.

Den 9. november 1993 fremsendte pengeinstituttet på vegne af realkreditinstituttet et lånetilbud vedrørende

et 10-årigt kontantlån på 500.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at der var beregnet et samlet låneprovenu på 488.774 kr., og at den 15. december 1993 var forudsat som udbetalingsdato. Lånetilbudet var endvidere forsynet med et forbehold, hvoraf det fremgik, at lånerente og ydelse var beregnet ud fra beregningstidspunktets kurs og den anførte udbetalingsdato. Klageren underskrev den 10. december 1993 en afregningsaftale med pengeinstituttet på vegne af realkreditinstituttet, og det tilbudte lån blev udbetalt pr. 15. december 1993. Af låneafregningen fremgik det blandt andet, at der efter modregning af stiftelsesomkostninger ville blive afregnet et beløb på 488.839 kr. til klageren.

Det ene af de private pantebrev blev indfriet pr. 27. december 1993 til kurs 137. Det andet private pantebrev blev indfriet pr. 27. december 1993 til kurs 115,93. De to realkreditlån blev indfriet den 3. januar 1994. Indfrielsesbeløbene indeholdt differencerente fra indfrielsestidspunktet til 1. juli 1994. De samlede indfrielsesbeløb udgjorde ca. 507.000 kr., eksklusive renter og gebyrer.

Den 1. marts 1994 modtog klageren via BetalingsService en opkrævning på morarente på 311 kr. vedrørende et af de indfrieede realkreditlån.

Klageren rettede den 23. april 1994 henvendelse til pengeinstituttet med en række spørgsmål til forløbet af omprioriteringen. Klageren rejste blandt andet spørgsmål vedrørende indfrielsen af et af de private pantebrev, idet han henviste til, at lånet ikke var indfriet til kurs 100 som aftalt.

Pengeinstituttet redegjorde den 6. juni 1994 for forløbet af omprioriteringssagen. Pengeinstituttet erkendte, at den benyttede indfrielsesmetode på det ene private pantebrev ikke havde været den billigste løsning for klageren, hvorfor pengeinstituttet var indstillet på at godtgøre klageren det for meget betalte beløb, som pengeinstituttet havde udregnet til 9.490 kr. Pengeinstituttet tilkendegav samtidig at ville dække den opkrævede morarente vedrørende det ene af de indfrieede realkreditlån, hvilket svarede til en

samlet erstatning på ca. 10.000 kr. Da der på klagerens omprioriteringskonto var en negativ saldo på i alt ca. 26.000 kr., tilbød pengeinstituttet – ud over erstatningen på ca. 10.000 kr. – klageren en forhøjelse af det nye lån med 16.000 kr., så omprioriteringssagen kunne afsluttes.

Klageren fandt ikke løsningen tilfredsstillende og rettede derfor skriftlig henvendelse direkte til realkreditinstituttet. Under henvisning til de ukorrekte beregninger og den fejlagtige indfrielse opgjorde klageren sit samlede tab til 35.094 kr.

Ved brev af 11. juli 1994 meddelte realkreditinstituttet klageren, at man var enig i den stillingtagen, som pengeinstituttet havde meddelt klageren i brevet af 6. juni 1994, herunder den foreslåede forhøjelse af lånet til realkreditinstituttet med 16.000 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var erstatningsansvarlig for det tab, som han havde lidt som følge af, at realkreditinstituttet havde fremsendt ukorrekte beregninger og havde anvendt en forkert indfrielsesmetode for et af de private pantebrev. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at såfremt det ene private pantebrev var blevet indfriet som aftalt ville han have fået rentefradrag på de renter, der af panthaveren blev forlangt for at frigøre lånet til opsigelse. Skattefradragsværdien af renterne på 16.612 kr. beløb sig ifølge klageren til 11.163 kr. Klageren oplyste, at han efterfølgende havde fået tilsagn fra realkreditinstituttet om dækning af rentefradragstabet på renterne af det ene private pantebrev, såfremt han kunne bevise, at hans skatteforvaltning ville godtage de ekstraordinære renter som fradragberettiget. Han havde efterfølgende været i kontakt med forvaltningen, der fortsat godkendte fradrag for renterne, men som ikke kunne se det nødvendige i at fremsende dette skriftligt. For at få dette fradrag skulle han på den ene side over for skattemyndighederne dokumentere, at han havde betalt ren-

terne, og det kunne han af gode grunde ikke, eftersom realkreditinstituttet ikke betalte dem som aftalt. Det fradrag, som han ikke kunne få, skulle han på den anden side bruge over for realkreditinstituttet som dokumentation for at få erstatning, hvilket således var en umulighed.

Klageren opgjorde over for Ankenævnet sit tab på følgende måde:

Manglende provenu	7.866,00 kr.
Forhøjelse af lånet	12.243,26 kr.
Mistet rentefradrag	11.163,00 kr.
I alt	31.272,26 kr.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at instituttet havde erstattet det af klageren dokumenterede økonomiske tab, som var en følge af realkreditinstituttets/pengeinstituttets sagsbehandling. Instituttet havde således refunderet klageren morarente på det indfrie realkreditlån. Kurstab vedrørende indfrielse på det ene private pantebrev ville blive godtgjort ved sagens afslutning. Krav på debitrenter på omprioriteringskontoen for 1994 var blevet frafaldet, ligesom ekspeditionsgebyr på 2.100 kr. for omprioriteringssagen var blevet frafaldet. Vedrørende tab af rentefradragsret for differencerenter på det omhandlede private pantebrev oplyste realkreditinstituttet, at tabet ville blive erstattet mod fornøden dokumentation for, at klageren ville have opnået fradragsret vedrørende differencerente på det private pantebrev. Som dokumentation anså realkreditinstituttet det tilstrækkeligt, hvis der præsteredes et skriftlig grundlag fra Ligningsmyndighederne om, at klageren – såfremt indfrielsen var sket i overensstemmelse med hans instruktioner – ville have opnået rentefradragsret for differencerenterne på det private pantebrev. Realkreditinstituttet henledte i den forbindelse opmærksomheden på, at hjemlen til rentefradragsret vedrørende differencerenter i Ligningsvejledningen for 1993 alene vedrører realkreditlån og

således ikke differencerenter på private pantebreve.

Nævnet lagde til grund, at den samlede ekspedition af sagen var sket på realkreditinstituttets vegne og ansvar. Realkreditinstituttet havde efter det oplyste imødekommet de fleste af klagerens krav, således at det alene udestod dels spørgsmål om mistet rentefradrag for de renter, der skulle have været betalt ved den af klageren anviste indfrielsesmetode for det private pantebrev, dels spørgsmålet om det manglende provenu.

Klageren havde ikke fremlagt dokumentation fra skattemyndighederne for, at han ville have fået fradragsret, hvis realkreditinstituttet havde indfriet det private pantebrev i overensstemmelse med hans instruktioner. Nævnet fandt det derfor ikke godtgjort, at klageren havde mistet et skattefradrag ved den skete indfrielse af det private pantebrev, og kunne derfor ikke give klageren medhold i det erstatningskrav, som han havde fremsat i den anledning. Nævnet fandt heller ikke umiddelbart at kunne give klageren medhold i, at han som følge af det manglende provenu og forhøjelsen af lånet havde lidt et tab på 20.199 kr. Der var imidlertid i Nævnet enighed om, at realkreditinstituttets behandling af sagen havde været så mangelfuld og fejlbehæftet, at det burde have konsekvenser for realkreditinstituttets vederlagskrav for låneomlægningen.

Flertallet fandt, at realkreditinstituttet burde tilbagebetale klageren 1.750 kr. svarende til ekspeditionsgebyret og kurtagen. Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet burde tilbagebetale klageren 3.375 kr. svarende til halvdelen af ekspeditionsgebyret, stiftelsesprovisionen og kurtagen.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev tilpligtet at tilbagebetale klageren 1.750 kr.

B9408095

Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 22. december 1994

Ved låneansøgning af 1. august 1993 anmodede klagerne det indklagede realkreditinstitut om omlægning af tre indestående lån til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den 12. oktober 1993 et lånetilbud til klageres pengeinstitut. Lånetilbudet var vedlagt en omlægningsberegning, hvoraf det blandt andet fremgik, at beregningerne var foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og nugældende forhold, at eventuelt lånetilbud ville blive beregnet ud fra de til den tid gældende kurser og obligationsprocenter, hvilket kunne medføre ændringer i forhold til beregningerne, og at bidraget på lånet og beregningsprincipperne for bidraget kunne ændres. Af omlægningsberegningen fremgik endvidere en anslået differencerente på 99.900 kr.

Realkreditinstituttet udsendte den 27. oktober 1993 et nyhedsbrev til professionelle låneformidlere, herunder pengeinstitutter, hvoraf det fremgik, at godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse fra og med 1. november 1993 ville blive nedsat fra 6 pct. p.a. til 5 pct. p.a.

Klagers pengeinstitut bad den 10. november 1993 om udbetaling af det nye lån og modregning af indfrielse af de eksisterende lån i provenuet for det nye lån. Der opstod ved låneomlægningen et negativt provenu på 124.616 kr. Af indfrielsesafregningerne fremgik det, at differencerenten var beregnet på grundlag af en rentegodtgørelse på 5 pct.

Ved brev af den 29. januar 1994 protesterede klagerne over for realkreditinstituttet mod den anvendte sats for godtgørelsesrenten, som de fandt uretmæssigt var ændret fra 6 pct. i omlægningsberegningen til de 5 pct., som var anvendt i indfrielsesafregningerne. Klagerne bad derfor om en revideret opgørelse med en korrekt rentegodtgørelse, hvilket realkreditinstituttet afviste under henvisning til, at instituttet ved låneomlægningen havde fulgt den gældende forretningsgang samt procedure for beregning og opkrævning af differencerente. Realkreditinstituttet henviste endvidere

til, at den i omlægningsberegningen anførte differencerente var et anslået beløb, og at klageres pengeinstitut på udbetalingstidspunktet havde fået meddelelse om nedsættelse af rentegodtgørelsen.

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet uberettiget havde nedsat godtgørelsesrenten fra 6 til 5 pct. for deres låneindfrielse, og at instituttet som følge heraf skulle tilbagebetale dem det for meget opkrævede differencerentebeløb. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Et flertal af Nævnets medlemmer udtalte, at der i realkreditinstituttets omlægningsberegning var taget konkrete forbehold i relation til et eventuelt lånetilbud, som ville blive beregnet ud fra de til den tid gældende kurser og obligationsprocenter, hvilket kunne medføre ændringer i forhold til beregningerne, og i relation til bidraget på lånet og beregningsprincipperne for bidraget. Endvidere var der taget et generelt forbehold om, at beregningerne var foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og nugældende forhold. Differencerenten var i omlægningsberegningen anført som et anslået beløb, uden at det var anført hvilke faktorer, der kunne påvirke dette beløb. Flertallet fandt, at det i et retsforhold som det foreliggende klart og utvetydigt måtte tilkendegives, hvis realkreditinstituttet ønskede at forbeholde sig ret til at ændre den godtgørelsesrente, der lå til grund for omlægningsberegningen. Flertallet fandt, at realkreditinstituttet i mangel af et sådant forbehold havde været afskåret fra i forbindelse med låneudbetalingen at ændre den angivne godtgørelsesrente. Det ændrede ikke flertallets opfattelse, at realkreditinstituttet forud for låneudbetalingen ved et nyhedsbrev havde meddelt de professionelle låneformidlere, at godtgørelsesrenten ville blive ændret.

Et medlem af Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde haft den fornødne hjemmel til at foretage ændringen af godtgørelsesrenten med virkning for klagerne. Dette medlem lagde

7 1

ABONNEMENTS- ORDNING VEDRØRENDE KENDELSER

Der blev pr. 1. september 1993 etableret en abonnementsordning. I den forløbne periode er der blevet tegnet en række abonnemeter, hvilket har gjort det enklere at imødekomme behovet for løbende at modtage Ankenævnets kendelser og for at udbrede kendskabet til Ankenævnet og dets virksomhed.

Abonnementsordningen omfatter løbende tilsendelse af samtlige kendelser, der afsiges, ajourførte registre over disse samt årsberetning og udsendelse til abonnenterne af en kassette til opbevaring af kendelser, årsberetning m.v.

Prisen for en abonnementsordning er beregnet, så den alene giver dækning for de positive udgifter til fremstilling

og forsendelse af kendelser og kassetter. Prisen var 800 kr. for 1994 og forventes at kunne holdes på det samme niveau i 1995.

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

Prisen for fremsendelse af enkelte kendelser er p.t. 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.

7 2

FOREDRAGS- VIRKSOMHED

Sekretariatet har som tidligere år holdt en række foredrag i realkreditinstitutterne om Ankenævnets virke. Herudover har Sekretariatet efter an-

modning fra forskellige undervisningsinstitutioner og interesseorganisationer givet en orientering om nævnsvirksomheden.



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

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

8 I

EMNEREGISTER
KENDELSER

Stikord	Resumé-nummer	Stikord	Resumé-nummer
Afdragsordning	B9204032	—	B9407074
—	B9207045	—	B9405062
—	B9308059	—	B9402019
—	B9309065	—	B9405060
Afregning	B9302018	—	B9408086
Afregningskurs	B9311095	Erindringsskrivelse	B9209056
—	B9406070	—	B9210066
Afslag på lån	B9201004		
—	B9301007	Fastkursaftale	B9406070
—	B9309068	Fejlagtig erlagt	B9207048
—	B9407080	Fejlbehandling	B9403040
—	B9405060	—	B9405062
Ambulancetjeneste	B9308064	—	B9408089
Ansvarsfraskrivelse	B9208051	Fejlberegning	B9407072
		—	B9408089
Beregning	B9210065	Fejlvurdering	B9204034
—	B9302019	Forbehold/betingelser	B9201003
—	B9309070	—	B9201004
—	B9401009	—	B9204031
—	B9311091	—	B9303023
Bidrag	B9401013	—	B9308063
—	B9403028	—	B9309067
Bidragsforhøjelse	B9205036	—	B9404054
—	B9301001	—	B9405059
—	B9301006	Fordeling	B9202015
—	B9302022	Forhøjelse	B9202021
—	B9311090	Forhåndsgodkendelse	B9205043
Bygning på lejet grund	B9301005	Forlængelse	B9202020
		Forrentning	B9201011
Depot	B9304030	—	B9210061
Dobbeltsalg	B9201006	—	B9307047
—	B9401006	—	B9309070
Differencerente	B9304031	—	B9401006
—	B9311086	Forsinkelse	B9212079
—	B9312107	Forældelse	B9210061
—	B9401009	—	B9309070
—	B9402022	Frigivelse	B9204031
—	B9401007	—	B9304030
—	B9401013	Frigørelse	B9203023
—	B9403042	—	B9311093
—	B9403041	—	B9406068
—	B9403039	—	B9404052
—	B9311091	Frist	B9303028
—	B9408095	Frivilligt salg	B9202021
		—	B9204032
Ejendomshandel	B9406068		
Ejerskifte	B9205039	Garanti	B9308063
—	B9302009	—	B9311087
—	B9303023	—	B9405059
—	B9309068	Gebyr	B9202014
—	B9404052	—	B9204029
Eksisterende lån	B9202013	—	B9209056
Ekspeditionstid	B9210063	—	B9210066
—	B9308059	—	B9302010
—	B9309066	—	B9302008
—	B9308063	—	B9302013
—	B9308061	—	B9312102
—	B9311094	—	B9310076
—	B9311096	Godkendelse	B9203023
—	B9205043	—	B9401011
—	B9401010	Gældsansvar	B9203023
—	B9312105	—	B9203025
—	B9403040	—	B9311093
—	B9401011	—	B9406068
—	B9405055	—	B9404052

<u>Stikord</u>	<u>Resumé-nummer</u>	<u>Stikord</u>	<u>Resumé-nummer</u>
Gældsovertagelse	B9203023	—	B9407074
—	B9305038	—	B9405062
—	B9307055	—	B9408086
—	B9205043	Køber	B9401011
—	B9311093	Købesum	B9201011
—	B9404052		
Henstand	B9309065	Lejeaftale	B9302017
Hjemmel	B9202014	—	B9302014
—	B9202015	Løbetid	B9202020
—	B9301006	—	B9405058
Hovedstol	B9208053	Låneafregning	B9311096
		Låneomlægning	B9201009
		—	B9202020
Ideelle anparter	B9404054	—	B9209057
Incasso	B9305037	—	B9210065
Incassogebyr	B9304042	—	B9302019
Incassoprocedure	B9304042	—	B9303025
Indfrielse	B9204029	—	B9305038
—	B9210063	—	B9307045
—	B9210070	—	B9311087
—	B9211071	—	B9312109
—	B9212077	—	B9311086
—	B9302013	—	B9310074
—	B9304031	—	B9401002
—	B9308062	—	B9312115
—	B9310073	—	B9401001
—	B9310076	—	B9401005
—	B9312113	—	B9401006
—	B9312115	—	B9403034
—	B9312107	—	B9401007
—	B9401010	—	B9401013
—	B9401013	—	B9405058
—	B9406065	—	B9403028
—	B9408089	—	B9403040
—	B9408095	—	B9404049
Indfrielseskurs	B9404049	—	B9407072
—	B9407075	—	B9405061
—	B9407076	—	B9403039
Indfrielsesmetode	B9312106	—	B9408089
—	B9401002	—	B9407075
—	B9311089	—	B9407076
—	B9401005	—	B9407078
—	B9401009	—	B9408086
Inkonvertibilitet	B9312099	—	B9409098
—	B9312111	—	B9410111
Instruks	B9405057	Låneprovenu	B9212079
		—	B9306043
Kaution	B9204031	—	B9307045
Kontantlån	B9202020	Lånetilbud	B9201003
—	B9205036	—	B9301007
—	B9308062	—	B9302008
Konvertibilitet	B9211071	—	B9302009
Kontraheringspligt	B9310080	—	B9303028
Kreditvurdering	B9310077	—	B9309066
—	B9407080	—	B9311094
Kurser	B9210065	—	B9312102
—	B9310076	—	B9312105
—	B9403040	—	B9405055
—	B9407078	—	B9407074
Kurssikring	B9303025	—	B9405062
—	B9311087	Lånetilsagn	B9204030
—	B9310074	—	B9207047
—	B9401005	—	B9302011
Kurstab	B9312105	—	B9309067
—	B9405055	—	B9405058

<u>Stikord</u>	<u>Resumé-nummer</u>	<u>Stikord</u>	<u>Resumé-nummer</u>
Låneudbetaling	B9212079	—	B9306043
—	B9311095	—	B9309070
—	B9404054	—	B9307055
—	B9405057	—	B9402025
—	B9402019	Pris	B9202021
Låneudmåling	B9310077	Procedure	B9307051
Lånevilkår	B9202013	Proforma	B9205039
Misligholdelse	B9207046	Rabat	B9403028
—	B9301003	—	B9311091
Mixlån	B9311089	—	B9404047
Modregning	B9302021	Refinansiering	B9401008
—	B9306039	Refusion	B9310073
—	B9306043	Rentetab	B9401010
Morarente	B9202015	Rentetilpasningslån	B9311090
—	B9207045	—	B9401008
—	B9301003	Reservefondsandele	B9310073
Nedbringelse	B9205039	Reservefondsbidrag	B9202014
Nedlysning	B9208053	Restancer	B9207045
—	—	—	B9303027
Omfang	B9208051	Restancetidspunkt	B9205043
Omkostninger	B9209057	Retsfølgning	B9305035
—	B9305035	Rådgivning	B9308064
—	B9305037	—	B9401002
—	B9403034	—	B9312113
Ophævelse	B9406068	—	B9311098
Opfyldelse	B9204030	—	B9312100
—	B9207047	—	B9401001
Opgørelse	B9204032	—	B9401005
—	B9210061	—	B9401006
—	B9202014	—	B9403034
—	B9307047	—	B9404049
—	B9303027	—	B9406065
Opsigelse	B9207046	—	B9405061
—	B9210059	—	B9403039
—	B9304031	—	B9404047
—	B9401007	Rådgivningsansvar	B9307045
—	B9406065	—	B9312107
—	B9410111	—	B9401009
Opsigelsesfrister	B9311098	—	B9312099
—	B9312100	—	B9410111
—	B9312115	Salg	B9201011
—	B9401001	—	B9310080
—	B9401009	Sats	B9402022
—	B9403042	Serie	B9407078
—	B9403041	—	B9409098
—	B9405061	Serieangivelse	B9312111
—	B9403039	Størrelse	B9202014
Overbelåning	B9201009	—	B9202015
—	B9203025	Stempeloverførsel	B9312109
—	B9204034	Stiftelsesprovision	B9403028
—	B9309068	—	B9311091
Overskridelse	B9307052	—	B9404047
Overtaget pant	B9201011	Sælger	B9203023
—	B9210059	Sælgerpantebrev	B9302018
—	B9202014	—	—
—	B9310080	Terminsydelser	B9202015
—	B9312104	—	B9207048
—	B9405056	—	B9306039
—	B9408096	Tilbagebetaling	B9207048
Pantebrev	B9308061	—	B9312108
Personlig fordring	B9210061	Tilbagekaldelse	B9201003
—	B9307047	Tilbudsfrist	B9307052
		Transport	B9302021

<u>Stikord</u>	<u>Resumé- nummer</u>
Tvangsauktion	B9201006
—	B9308059
—	B9309070
—	B9307055
—	B9307051
—	B9402025
Tvangsauktionstruet	B9212074
—	B9305037
Ubenyttet lånetilbud	B9312108
Uberettiget	B9204029
Udbetalingskurs	B9402019
—	B9405059
—	B9407075
—	B9407076
—	B9409098
Videresalg	B9307051
—	B9312104
—	B9405056
—	B9408096
Vilkår	B9204032
—	B9308062
—	B9310076
—	B9312104
—	B9405056
—	B9408096
Værdiansættelse	B9301005
Ændring	B9202013
—	B9402022
—	B9408095

8 2

SAGSREGISTER
KENDELSER

<u>Resumé- nummer</u>	<u>Stikord</u>	<u>Resumé- nummer</u>	<u>Stikord</u>
B9201003	Forbehold/betingelser Lånetilbud Tilbagekaldelse	B9204034	Fejlvurdering Overbelåning
B9201004	Afslag på lån Forbehold/betingelser	B9205036	Bidragsforhøjelse Kontantlån
B9201006	Dobbeltsalg Tvangsauktion	B9205039	Ejerskifte Nedbringelse Proforma
B9201009	Låneomlægning Overbelåning	B9205043	Ekspeditionstid Forhåndsgodkendelse Gældssovertagelse Restancetidspunkt
B9201011	Forrentning Købesum Overtaget pant Salg	B9207045	Afdragsordning Morarente Restance
B9202013	Eksisterende lån Lånevilkår Ændring	B9207046	Misligholdelse Opsigelse
B9202014	Gebyr Hjemmel Reservefondsbidrag Størrelse	B9207047	Lånetilsagn Opfyldelse
B9202015	Fordeling Hjemmel Morarente Størrelse Terminsydelser	B9207048	Fejlagtig erlagt Terminsydelser Tilbagebetaling
B9202020	Forlængelse Kontantlån Løbetid Låneomlægning	B9208051	Ansvarsfraskrivelse Omfang
B9202021	Forhøjelse Frivilligt salg Pris	B9208053	Hovedstol Nedlysning
B9203023	Frigørelse Godkendelse Gældssovertagelse Gældsansvar Sælger	B9209056	Erindringsskrivelse Gebyr
B9203025	Gældsansvar Overbelåning	B9209057	Låneomlægning Omkostninger
B9204029	Gebyr Indfrielse Uberettiget	B9210059	Overtaget pant Opsigelse af lejemål
B9204030	Lånetilsagn Opfyldelse	B9210061	Forrentning Forældelse Opgørelse Personlig fordring
B9204031	Forbehold/betingelser Frigivelse Kaution	B9210063	Ekspeditionstid Indfrielse
B9204032	Afdragsordning Frivilligt salg Opgørelse Vilkår	B9210065	Beregning Kurser Låneomlægning
		B9210066	Erindringsskrivelse Gebyr
		B9211070	Indfrielse
		B9211071	Indfrielse Konvertibilitet
		B9212074	Tvangsauktionstruet

<u>Resumé-nummer</u>	<u>Stikord</u>	<u>Resumé-nummer</u>	<u>Stikord</u>
B9212077	Indfrielse	B9305035	Omkostninger Retsfølgning
B9212079	Forsinkelse Låneprovenu Låneudbetaling	B9305037	Incasso Omkostninger Tvangsauktionstruet
B9301001	Bidragsforhøjelse	B9305038	Gældsovertagelse Låneomlægning
B9301003	Misligholdelse Morarente	B9306039	Modregning Terminsydelse
B9301006	Bidragsforhøjelse Hjemmel	B9306042	Incassogebyr Incassoprocedure
B9301005	Bygning på lejet grund Værdiansættelse	B9306043	Låneprovenu Modregning Personlig fordring
B9301007	Afslag på lån Lånetilsagn	B9307045	Låneomlægning Låneprovenu Rådgivningsansvar
B9302008	Gebyr Lånetilbud	B9307047	Forrentning Opgørelse Personlig fordring
B9302009	Ejerskifte Lånetilbud	B9307051	Procedure Tvangsauktion Videresalg
B9302010	Gebyr	B9303027	Opgørelse Restancer Tvangsakkord
B9302011	Lånetilbud	B9307052	Tilbudsfrist Overskridelse
B9302013	Gebyr Indfrielse	B9307055	Gældsovertagelse Personlig fordring Tvangsauktion
B9302014	Lejeaftale Opgørelse Overtaget pant	B9308059	Afdragsordning Ekspeditionstid Tvangsauktion
B9302017	Lejeaftale	B9308061	Ekspeditionstid Pantebrev
B9302018	Afregning Sælgerpantebrev	B9308062	Indfrielse Kontantlån Vilkår
B9302019	Beregning Låneomlægning	B9308063	Ekspeditionstid Forbehold/betingelser Garanti
B9302021	Modregning Transport	B9308064	Ambulancetjeneste Rådgivning
B9302022	Bidragsforhøjelse	B9309065	Afdragsordning Henstand
B9303023	Ejerskifte Forbehold/betingelser	B9309066	Ekspeditionstid Lånetilbud
B9303025	Kurssikring Låneomlægning		
B9303028	Lånetilbud Frist		
B9304030	Depot Frigivelse		
B9304031	Differencerente Indfrielse Opsigelse		

<u>Resumé-nummer</u>	<u>Stikord</u>	<u>Resumé-nummer</u>	<u>Stikord</u>
B9309067	Forbehold/betingelser Lånetilsagn	B9312099	Inkonvertibilitet Rådgivningsansvar
B9309068	Afslag på lån Ejerskifte Overbelåning	B9312100	Opsigelsesfrister Rådgivning
B9309070	Beregning Forrentning Forældelse Personlig fordring Tvangsauktion	B9312102	Gebyr Lånetilbud
B9310073	Indfrielse Reservefondandele Refusion	B9312104	Overtaget pant Videresalg Vilkår
B9310074	Kurssikring Låneomlægning	B9312105	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
B9310076	Gebyr Indfrielse Kurser Vilkår	B9312106	Indfrielsesmetode
B9310077	Kreditvurdering Låneudmåling	B9312107	Indfrielse Differencerente Rådgivningsansvar
B9310080	Kontraheringspligt Overtaget pant Salg	B9312108	Tilbagebetaling Ubenyttet lånetilbud
B9311086	Differencerente Låneomlægning	B9312109	Låneomlægning Stempeloverførsel
B9311087	Garanti Kurssikring Låneomlægning	B9312111	Inkonvertibilitet Serieangivelse
B9311089	Indfrielsesmetode Mixlån	B9312113	Indfrielse Rådgivning
B9311090	Bidragsforhøjelse Rentetilpasningslån	B9312115	Indfrielse Låneomlægning Opsigelsesfrister
B9311091	Beregning Differencerente Rabat Stiftelsesprovision	B9401001	Låneomlægning Opsigelsesfrister Rådgivning
B9311093	Frigørelse Gældsovertagelse Gældsansvar	B9401002	Indfrielsesmetode Låneomlægning Rådgivning
B9311094	Ekspeditionstid Lånetilbud	B9401005	Indfrielsesmetode Kurssikring Låneomlægning Rådgivning
B9311095	Afregningskurs Låneudbetaling	B9401006	Dobbeltbetaling Forrentning Låneomlægning Rådgivning
B9311096	Ekspeditionstid Låneafregning	B9401007	Differencerente Låneomlægning Opsigelse
B9311098	Opsigelsesfrister Rådgivning	B9401008	Refinansiering Rentetilpasningslån

<u>Resumé-nummer</u>	<u>Stikord</u>
B9401009	Beregning Differencerente Indfrielsesmetode Opsigelsesfrister Rådgivningsansvar
B9401010	Ekspeditionstid Indfrielse Rentetab
B9401011	Ekspeditionstid Køber Godkendelse
B9401013	Bidrag Differencerente Indfrielse Låneomlægning
B9402019	Ekspeditionstid Låneudbetaling Udbetalingskurs
B9402022	Differencerente Sats Ændring
B9402025	Personlig fordring Tvangsauktion
B9403028	Bidrag Låneomlægning Rabat Stiftelsesprovision
B9403034	Låneomlægning Omkostninger Rådgivning
B9403039	Differencerente Låneomlægning Opsigelsesfrister Rådgivning
B9403040	Ekspeditionstid Fejlbehandling Kurser Låneomlægning
B9403041	Differencerente Opsigelsesfrister
B9403042	Differencerente Opsigelsesfrister
B9404047	Rabat Rådgivning Stiftelsesprovision
B9404049	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivning
B9404046	Låneomlægning Lånetilsagn Tvangsauktion

<u>Resumé-nummer</u>	<u>Stikord</u>
B9404052	Ejerskifte Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse
B9404054	Forbehold/betingelser Ideelle anparter Låneudbetaling
B9405055	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
B9405056	Overtaget pant Videresalg Vilkår
B9405057	Instruks Låneudbetaling
B9405058	Løbetid Låneomlægning Lånetilsagn
B9405059	Forbehold/betingelser Garanti Udbetalingskurs
B9405060	Afslag på lån Ekspeditionstid
B9405061	Låneomlægning Opsigelsesfrister Rådgivning
B9405062	Ekspeditionstid Fejlbehandling Kurstab Lånetilbud
B9406065	Indfrielse Opsigelse Rådgivning
B9406068	Ejendomshandel Frigørelse Gældsansvar Ophævelse
B9406070	Afregningskurs Fastkursaftale
B9407072	Låneomlægning Fejlberegning
B9407074	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
B9407075	Indfrielseskurs Låneomlægning Udbetalingskurs
B9407076	Indfrielseskurs Låneomlægning Udbetalingskurs

<u>Resumé- nummer</u>	<u>Stikord</u>
B9407078	Låneomlægning Kurser Serie
B9407080	Afslag på lån Kreditvurdering
B9408086	Ekspeditionstid Låneomlægning Kurstab
B9408089	Fejlbehandling Fejlberegning Indfrielse Låneomlægning
B9408095	Differencerente Indfrielse Ændring
B9408096	Overtaget pant Videresalg Vilkår
B9409098	Låneomlægning Serie Udbetalingskurs
B9410111	Låneomlægning Opsigelse Rådgivningsansvar

9

OVERSIGT OVER
GENERELLE EMNER,
DER ER BEHANDLET
I TIDLIGERE
ÅRSBERETNINGER

Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Takster	Årsberetning 1992
Personlige fordringer	Årsberetning 1993