

REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING FOR

I 9 9 5



I INDLEDNING

Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 1995 til 31. december 1995 og indeholder formandens beretning, oplysninger om Nævnet og Sekretariatet, statistiske oplysninger, et generelt afsnit med gennemgang af emner, som nogle af sagerne i Nævnet har givet særlig anledning til at tage op, resuméer af kendelser og en beskrivelse af udvalgte aktiviteter, som Nævnet eller Nævnssekretariatet har beskæftiget sig med. Derudover er der i årsberetningen optrykt oplysninger om kendelser, som realkreditinstituttet ikke har fulgt, registre over afsagte kendelser samt over generelle emner, som har været behandlet i tidligere årsberetninger.

2 FORMANDENS BERETNING

Sagsantallet og temaerne i klagerne har varieret gennem årene fra Nævnets start den 1. januar 1992. Sagsantallet for 1995 er 247, hvilket må betragtes som mere normalt end sagsantallene for henholdsvis 1993 (374) og for 1994 (404), som var præget af de mange låneomlægninger som følge af det lave renteniveau i de pågældende år.

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

1) Sager blandt andet om rådgivningsansvar. Se herom i resumé nr. B9407079, B9409102, B9411118, B9412131, B9501003, B9501012 og B9506045 og det generelle afsnit under 5.

2) Sager om gældsovertagelse. Se herom i resumé nr. B9503026 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1992.

3) Sager om inkonverterbare realkreditlån. Se resumé nr. B9504032 og nr. B9506042.

Som det fremgår af statistikkerne afsluttes behandlingen af mange sager af Nævnssekretariatet. Som i de tidligere år har mange af disse sager ikke karakter af egentlige klager, men henvendelsen til Nævnet skyldes manglende viden om realkreditområdet. Sådanne sager ekspederes typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse.

Kendelserne fra Realkreditankenævnet fører i langt de fleste tilfælde til en endelig afgørelse af det indbragte klagespørgsmål. Klagerne har i 22 pct. af de i 1995 afsluttede nævnssager fået medhold. Kun to af disse afgørelser er ikke blevet fulgt af det indklagede realkreditinstitut. I de foregående år har et indklaget realkreditinstitut kun i et enkelt tilfælde afvist at følge en kendelse, der gav klageren medhold.

Ved afslutningen af Nævnets fjerde arbejdsår vil jeg igen benytte lejligheden til at takke nævnsmedlemmerne og Sekretariatets medarbejdere for et godt og konstruktivt samarbejde.

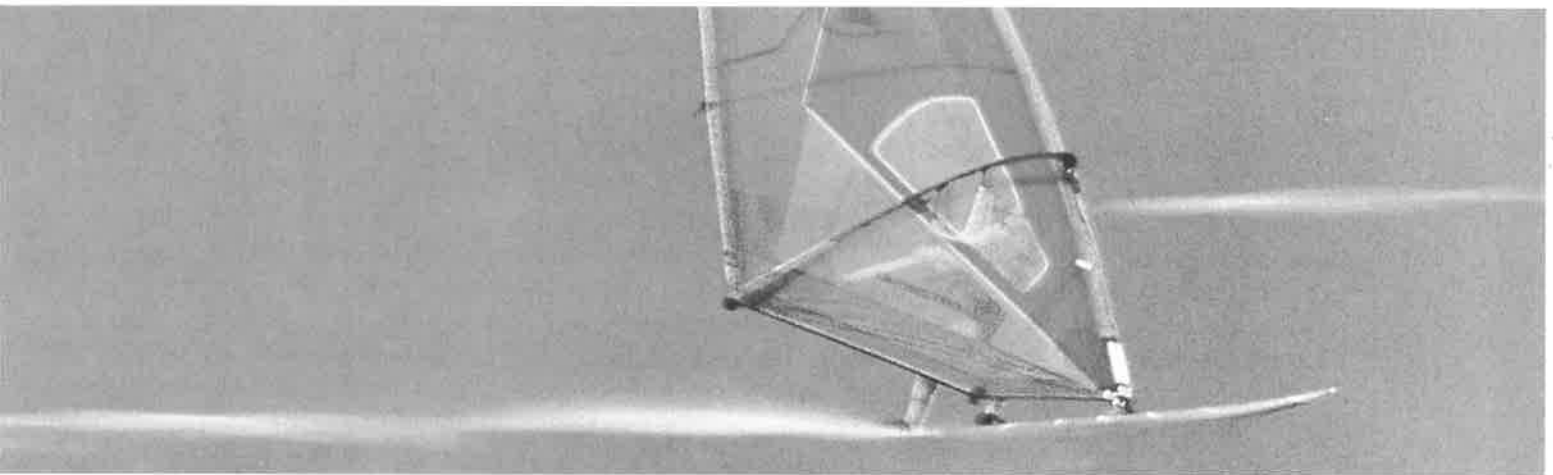
Frederiksberg, den 1. juli 1996


Hugo Wendler Pedersen
Formand for Ankenævnet

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. Nævnspraksis i sager om rådgivningsansvar	15
5.1. Indledning	16
5.2. Nævnspraksis i sager om rådgivningsansvar	16
5.2.1 Rådgivningssituationen	16
5.2.2 Erstatningsudmåling	17
5.2.3 Udviklingen i rådgivningsansvaret	17
5.2.4 Krav til standardiserede oplysninger	18
5.2.5 Rådgivningsansvar for mangelfulde eller misvisende oplysninger	18
5.2.6 Rådgivningsansvar for mangelfuld rådgivning ..	20
5.2.7 Rådgivningsansvar for egentlige fejl	22
6. Resuméer af kendelser	23
7. Andre aktiviteter	77
7.1. Abonnementsordning vedrørende kendelser	78
7.2. Foredragsvirksomhed	78
8. Registre m.v.	79
8.1. Oplysninger om anfægtede kendelser	80
8.2. Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger	81
8.3. Registre over afsagte kendelser	82
8.3.1. Emneregister kendelser	83
8.3.2. Sagsregister kendelser	88

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 fællesskab udformede Nævnets vedtægter.

Forbrugerklagenævnet har i medfør af § 12 i lov om Forbrugerklagenævnet (lovbekendtgørelse nr. 282 af 10. maj

1988) godkendt Realkreditankenævnet til at behandle klager over realkreditinstitutter. Godkendelsen gives i praksis for 3 år ad gangen.

Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992 og er af Forbrugerklagenævnet foreløbig godkendt til den 31. december 1997.

3 2

NÆVNETS KOMPETENCE

Realkreditankenævnet behandler klager over danske realkreditinstitutter og deres danske datterselskaber.

Klagen kan vedrøre ethvert retsspørgsmål i forholdet mellem kunden og instituttet. Også spørgsmål, der opstår i kontraheringsfasen ("forhandlingsfasen"), herunder i forbindelse med afgivelse af tilbud, nægtelse af lån m.v., anses for omfattet af Nævnets kompetence - uanset om et egentligt kundeforhold endnu ikke er etableret. Der skal dog foreligge en formueretlig tvist, hvilket vil sige, at uenigheden skal angå et økonomisk mellemværende. Behandling af for eksempel etiske spørgsmål falder derfor uden for Nævnets kompetence.

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

kunne foreligge i en "privat klagesag".

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

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

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

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

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

3 3

NÆVNETS SAMMENSETNING

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 1995 deltaget i nævnsarbejdet:
Udpeget af Forbrugerrådet:

Formand Kirsten Nielsen,
Forbrugerrådet
Bent Olufsen, medlem af
Forbrugerrådets Forretningsudvalg
Afdelingschef Søren Geckler,
Forbrugerrådet (til 1. marts 1995)
Konstitueret professor
Peter Møgelvang-Hansen
Cand.jur. Søren Stagis,
Forbrugerrådet (til 16. august 1995)
Cand.jur. Louise Holck,
Forbrugerrådet
Cand.polit Ole Just,
Forbrugerrådet (fra 18. januar 1995)
Afdelingschef Peter Nedergaard,
Forbrugerrådet (fra 15. juni 1995)
Cand.jur. Mette Reissmann,
Forbrugerrådet (fra 23. august 1995)
Udpeget af Realkreditrådet:
Områdedirektør Harry Nielsen,
BRFkredit A/S
Direktør Keld Christiansen,
Nykredit A/S

Direktør Flemming Borreskov,
Realkredit Danmark A/S
Direktør Per Nykjær,
TOTALKREDIT Realkreditfond
(til 25. januar 1995)
Direktør Torben Gjede,
Realkreditrådet
Direktør Leif Mogensen,
Danske Kredit A/S
(fra 21. februar 1995)

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 1995 beskæftiget følgende personer:
Sekretariatschef, cand. jur.
Susanne Nielsen

Ekspeditionssekretær, cand. merc.
Martin Jarløv
Fuldmægtig Vivian Jespersen

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 en domstol eller voldgiftsret om de spørgsmål, som klagen vedrører, jf. forbrugerklagenævnslovens § 8, stk. 1, jf. § 12, stk. 4. Bestemmelsen udelukker umiddelbart alene almindelige søgsmål. Det antages således, at fagedforretninger kan gennemføres, selv om der verserer en sag for Ankenævnet. Fogedretten kan dog efter omstændighederne

vælge at udsætte fogedretsbehandlingen, indtil der foreligger en afgørelse fra Ankenævnet.

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

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

Såfremt der er grundlag herfor, vil

Sekretariatet indhente yderligere udtalelser fra klageren og det indklagede realkreditinstitut.

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

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

Ankenævnet kan i særlige tilfælde efter en parts anmodning eller af egen drift indkalde parterne til mundtlig forhandling. Hvis parterne ikke møder, kan Ankenævnet afvise klagen eller behandle den på det foreliggende grundlag.

Ankenævnets kendelse sendes til sagens parter senest 10 dage efter afsigelsen. Der gives normalt en frist på 4 uger til opfyldelse af kendelsen. Ankenævnets kendelse kan af enhver af parterne indbringes for domstolene.

Realkreditinstitutter, der er tilsluttet Ankenævnet, er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet

inden 4 uger efter Ankenævnets afsendelse af den enkelte kendelse, skriftligt meddeler Ankenævnet, at realkreditinstituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen.

Følgende institutter var pr. 31. december 1995 tilsluttet Ankenævnet:

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

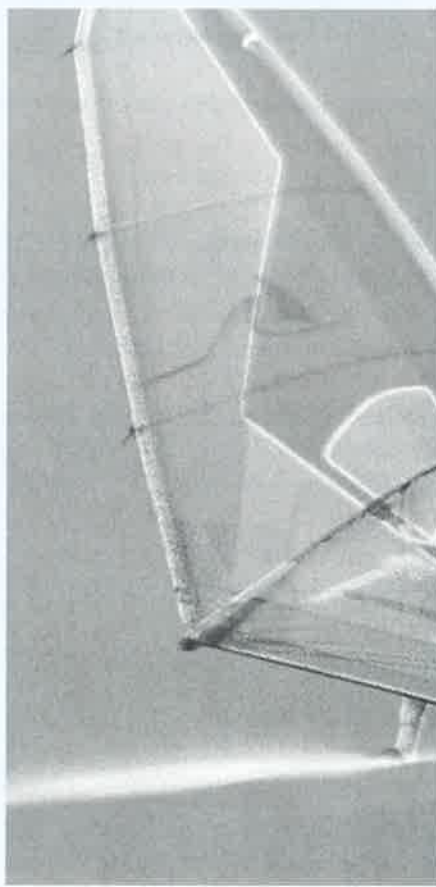
Dansk Landbrugs Realkreditfond er ikke et realkreditinstitut efter realkreditloven, men er omfattet af en særlig lov. Dansk Landbrugs Realkreditfond er ikke umiddelbart omfattet af Realkreditankenævnets kompetence.

Dansk Landbrugs Realkreditfond har imidlertid i konkrete sager godkendt, at sagen ad hoc blev behandlet af Realkreditankenævnet på samme måde som sager mod 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 må antages, at der skal ske nævnsbehandling af sagen, således at sagen afsluttes med en kendelse eller et forlig foreslået af Nævnet.

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

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

Ankenævnet har i 1995 modtaget 247 sager - fordelt på 78 nævnssager og 169 sekretariatssager. I forhold til 1994 er der tale om et fald på ca. 38 pct. Dette fald er forholdsmæssigt større på nævnssager end på sekretariatssager, jf. tabel 1. Fra 1994 er der overført 43 nævnssager.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

Antal	1995	1994	1993	1992
Nævnssager				
- nye	78	133	114	81
- overført fra året før	43	49	12	0
Sekretariatssager	169	271	260	178
I alt	290	453	386	259

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4 I

SAGER BEHANDLET AF NÆVNET

Af de 121 nævnssager er 69 færdigbehandlet af Nævnet, mens 25 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 27 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 121 nævnssager, der har foreligget til behandling i 1995. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 1993 og 1994.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	1995		1994		1993	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	43	36	49	27	12	10
Registreret i året	78	64	133	73	114	90
I alt	121	100	182	100	126	100
Afsluttet ved kendelse:	69	57	93	51	46	36
<i>Klager medhold</i>	15	22	24	26	12	26
<i>Instituttet medhold</i>	45	65	57	61	30	65
<i>Nævnsforlig indgået</i>	2	3	3	3	1	2
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	7	10	9	10	3	7
	69	100	93	100	46	100
Afsluttet uden nævnsbehandling:	27	22	46	25	31	25
<i>Sekretariatsforlig</i>	12	44	12	26	3	10
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	4	15	17	37	18	58
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	3	11	5	11	4	13
<i>Klagen frafaldet</i>	8	30	12	26	6	19
	27	100	46	100	31	100
Afventer færdigbehandling	25	21	43	24	49	39
I alt	121	100	182	100	126	100

Som det fremgår af tabel 2 har klageren i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 22 pct. af sagerne, hvilket er lidt under niveauet i 1994. I to 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. Institutterne har i alle tre år fået medhold i ca. 2/3 af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 15 pct. af sagerne mod 37 pct. året før. Der blev indgået sekretariatsforlig i 44 pct. af sagerne mod 26 pct. i 1994.

I 1995 afviste Nævnet 7 klager, svarende til 10 pct. af sagerne, hvilket svarer til niveauet det foregående år. Sekretariatet afviste 3 klager i 1995 mod 5 klager i 1994.

Afvisning er blandt andet sket, fordi

- klagen var indgivet af en erhvervsdrivende og derfor faldt uden for Nævnets virksomhed,
- klageren ikke efter opfordring indsendte det ønskede materiale til Nævnet,
- klagen var indgivet så lang tid efter tvistens opståen, at den ikke længere fandtes med rimelighed at kunne realitetsbehandles,
- klagen fandtes uegnet til behandling ved Nævnet på grund af behov for omfattende bevisførsel, herunder mundtlig afhøring af de implicerede.

Tabel 3. Fordeling af nævnssager i 1995 ud fra klagens tema

	Ny-udlån	Indfrielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- forfølg.	Låne- admin.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 1994	19	10	0	2	12	0	43
Registreret i 1995	25	19	4	6	19	5	78
Afsluttet ved kendelse:	26	18	1	6	14	4	69
<i>Klager medhold</i>	2	8	0	2	3	0	15
<i>Institut medhold</i>	21	9	1	3	7	4	45
<i>Nævnsforlig indgået</i>	0	1	0	0	1	0	2
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	3	0	0	1	3	0	7
Afsluttet uden nævnsbehandling:	11	8	1	0	7	0	27
<i>Sekretariatsforlig</i>	6	4	0	0	2	0	12
<i>Institut opfylder</i>	2	2	0	0	0	0	4
<i>Sekretariatsafvisning</i>	1	0	0	0	2	0	3
<i>Klagen frafaldet</i>	2	2	1	0	3	0	8
Afventer færdigbehandling:	7	3	2	2	10	1	25

Af tabel 3 fremgår fordelingen af nævnssagerne efter klagens tema. Hovedparten af de sager, der er afsluttet ved kendelse, vedrører nyudlån og indfrielse, hvilket skyldes de mange låneomlægninger fra de foregående år. De samme temaer har - sammen med retsforfølgning - præget de sager, som er afsluttet uden nævnsbehandling.

4 2

SAGER BEHANDLET AF SEKRETARIATET

Tabel 4. Afsluttede sekretariatssager

	1995		1994		1993	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	163	96	234	86	232	89
Forlig/ordning etableret	5	3	21	8	20	8
Henvist videre	1	1	16	6	8	3
I alt	169	100	271	100	260	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 169 sager i 1995 mod 271 sager i 1994. Af de 169 sekretariatssager i 1995 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 5 sager, mens 1 sag henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 1995 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 83 pct. af de behandlede sager. Advokater og erhvervskunder tegner sig for ca. 10 pct., hvilket er en stigning i forhold til 1994.

Sekretariatssagernes fordeling på klage temaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5. Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

	1995		1994		1993	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Nyudlån	74	44	69	26	65	25
Indfrielse	34	20	72	27	44	17
Gældsovertagelse	7	4	12	4	16	6
Takster	10	6	44	16	63	25
Retsfølgning	26	15	25	9	35	13
Låneadministration m.m.	18	11	49	18	37	14
I alt	169	100	271	100	260	100

Tyngden af sekretariatssager ligger fortsat på nyudlån. For 1995 har der tillige været mange sager vedrørende indfrielse, hvilket er en følge af de mange låneomlægninger fra de foregående år.

NÆVNSPRAKSIS I SAGER OM RÅDGIVNINGSS- ANSVAR

- 5.1. Indledning
- 5.2. Nævnsspraksis i sager om rådgivningsansvar
 - 5.2.1. Rådgivningssituationen
 - 5.2.2. Erstatningsudmåling
 - 5.2.3. Udviklingen i rådgivningsansvaret
 - 5.2.4. Krav til standardiserede oplysninger
 - 5.2.5. Rådgivningsansvar for mangelfulde eller misvisende oplysninger
 - 5.2.6. Rådgivningsansvar for mangelfuld rådgivning
 - 5.2.7. Rådgivningsansvar for egentlige fejl



5 1

INDLEDNING

I det følgende har Nævnssekretariatet foretaget en gennemgang af Realkreditankenævnets praksis i sager om professions- eller rådgivningsansvar for realkreditinstitutter. Formålet hermed er dels at vise de sagstyper, hvor spørgsmål om professionsansvar eller rådgivningssansvar opstår, dels at søge at angive betingelserne for institutternes ansvar. Det anførte er alene et udtryk for Nævnssekretariatets opfattelse og kan derfor ikke forpligte Nævnet i konkrete sager. Gennemgangen indeholder såvel sager, hvor institutterne er blevet frifundet, som sager, hvor klagerne har fået medhold. Der er ikke ved gennemgangen foretaget en opdeling af sagerne i sager om professionsansvar og sager

om rådgivningsansvar, idet rådgivningsansvar bredt forstås som ansvar for mangler i form, indhold eller omfang af den mundtlige og skriftlige information og vejledning, der af realkreditinstituttet ydes en låntager, for at denne har et tilstrækkeligt grundlag for at træffe en beslutning. Gennemgangen omfatter Realkreditankenævnets kendelser i perioden 1. januar 1992 til 31. december 1995.

Beskrivelsen af nævnspraksis er søgt systematiseret omkring nogle hovedproblemstillinger. De behandlede sager ligger forud for ikrafttrædelsen af de etiske retningslinier for realkreditinstitutter. Disse retningslinier trådte ikraft den 1. juni 1996.

5 2

NÆVNSPRAKSIS I SAGER OM RÅDGIVNINGSSANSVAR

5 2 1

RÅDGIVNINGSSITUATIONEN

Det må efter Nævnets praksis afgøres konkret om og i hvilket omfang et realkreditinstitut har en rådgivningsforpligtelse. Kravene til rådgivningen tilpasses efter nævnspraksis til den konkrete aftalesituation.

I den massekontraheringssituation, som oftest vil foreligge i forbindelse med realkreditbelåning, må rådgivningen fra realkreditinstituttet efter sagens natur i høj grad have karakter af skriftlige og standardiserede oplysninger. De givne oplysninger skal imidlertid være rigtige, retvisende og fyldestgørende, således at de giver låntageren en forsvarlig og rimelig vejledning. Ændres aftalesituationen fra at være en massekontrahering på skriftligt grundlag til en mere individuel og personlig præget kontraktssituation, f.eks. fordi låntageren tager telefonisk eller personlig kontakt med realkreditinstituttet, må rådgivningen tilsvarende tilpasses låntagerens tilkendegivne behov. Det kan ikke udledes af Nævnets praksis, at et realkreditinstitut har pligt til at yde individu-

el rådgivning. Påtager instituttet sig imidlertid en sådan rådgivning, skal den være rigtig, retvisende, fyldestgørende og tilpasset låntagerens behov, således at han får en forsvarlig og rimelig vejledning.

Nævnet tillægger det ved ansvarsvurderingen i et vist omfang betydning, om der på låntagerens side medvirker andre professionelle rådgivere. Det fritager dog ikke uden videre realkreditinstituttet for rådgivningsansvar, at der har medvirket en anden professionel rådgiver.

I B9406066 påstod låntagerne instituttet tilpligtet at anerkende, at instituttet blandt andet som følge af dårlig rådgivning og manglende information havde handlet ansvarspådragende, og at instituttet som følge heraf var ansvarlig for deres tab. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at der i den foreliggende sag var givet rådgivning af instituttet, ligesom Nævnet heller ikke fandt, at instituttet havde haft nogen forpligtelse hertil.

B9408085 omhandlede en låneomlæg-

ning, som ikke førte til det af klageren ønskede resultat, idet to af de omlagte lån var inkonvertible. Låneomlægningen var ansøgt af klagerens pengeinstitut. Det fremgik tydeligt af pantebrevene, at lånene kun kunne indfries med obligationer. Derudover var der i en salgsopstilling, som klageren havde fået udfærdiget hos en ejendomsmægler, og som var medsendt til real-

kreditinstituttet, anført en kurs på 122 for lånene. Nævnet frifandt realkreditinstituttet, idet der henvistes til, at realkreditinstituttet under disse omstændigheder ikke havde været forpligtet til i forbindelse med låneomlægningen at gøre klageren eller pengeinstituttet opmærksom på inkonvertibilitetsvilkåret.

5 2 2

ERSTATNINGSUDMÅLING

Erstatningsudmåligen, der tilsigter at erstatte det lidte tab som følge af ufor-
svarlig rådgivning, giver anledning til
betydelige vanskeligheder på realkre-
ditområdet.

Udgangspunktet er, om og i hvilket
omfang den ufor-
svarlige rådgivning
må antages at have påvirket låntage-
rens handle-
måde og må antages at
have påført ham et tab. Låntageren
ville eksempelvis enten ikke have
gennemført en låneomlægning, hvis
fejlen eller misforståelsen ikke var
opstået, eller låntageren ville have
gennemført låneomlægningen på et
andet tidspunkt.

Hvis det derimod eksempelvis er
sandsynliggjort, at låneomlægningen
i alle tilfælde ville have været gen-
nemført, hvis beregningen havde

været korrekt, tilpligtes realkredit-
instituttet - i tilfælde, hvor lånet på
grund af fejlen ikke er blevet så stort
som forventet - at yde låntageren et
supplerende lån uden yderligere
omkostninger for ham.

Det er vigtigt at fremhæve, at der kun
kan ydes erstatning, hvis der er lidt et
tab. Der ydes således ikke erstatning
eller godtgørelse for ulemper.

Låntageren har bevisbyrden for, at
rådgivningen har været mangelfuld
eller fejlbehæftet, og at han i den
anledning har lidt et tab. Det er van-
skeligt generelt at beskrive kravene
til et sådant bevis, men efter Nævnets
praksis er det anset for tilstrækkeligt,
at sagsforløbet efter omstændighe-
derne har sandsynliggjort et ansvars-
grundlag og et tab.

5 2 3

UDVIKLINGEN I RÅDGIVNINGANSVARET

Den "grossistrolle", som realkreditin-
stitutterne traditionelt har haft med
levering af realkreditprodukter gen-
nem andre rådgivere, har specielt i de
seneste par år ændret sig radikalt.

Udviklingen er gået i retning af, at
realkreditinstitutterne oftere og ofte-
re har direkte kontakt til låntageren
selv, herunder private låntagere. Det
stiller umiddelbart større krav til in-
stitutternes rådgivning eller krav om,
at der bliver henvist til andre rådgive-
re, såfremt der ikke ydes (total)
rådgivning vedrørende de realkredit-
produkter eller accessoriske produk-
ter i bred forstand, der tilbydes.

Udviklingen afspejles i et vist omfang
i de nye produkter (tinglysningsafta-
ler, omprioriteringsaftaler m.v.), som
realkreditinstitutterne er begyndt at
tilbyde. I standardteksten på disse
dokumenter er der i flere tilfælde ind-
arbejdet bestemmelser, hvorefter lån-
tageren skriver under på at have mod-
taget rådgivning på en række nærne-
re anførte områder.

Denne udviklingstendens har fundet
direkte udtryk i de etiske retningslini-
er, hvori der stilles forskellige krav til
realkreditinstitutternes rådgivning -
afhængig af rådgivningskonceptet.

5 2 4

KRAV TIL STANDARDISEREDE OPLYSNINGER

Som omtalt ovenfor tager Nævnet i sine afgørelser i betragtning, at aftaler på realkreditområdet typisk sker i form af massekontrahering uden individuel rådgivning. De standardiserede, skriftlige oplysninger skal imidlertid være rigtige, retvisende og fyldestgørende, således at låntageren får en forsvarlig og rimelig vejledning. Af eksempler, der belyser kravene til de standardiserede oplysninger kan nævnes:

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.

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 realkreditin-

stituttet derved på tilstrækkelig måde havde gjort opmærksom på de forhold, der i den sammenhæng kunne påvirke resultatet af låneomlægningen.

I B9501010 blev der afgivet tilbud på et 10-årigt lån, som skulle anvendes til indfrielse af to ældre kontantlån med en restløbetid på over 10 år. Lånetilbudet indeholdt dels en angivelse af kurstabsfradraget ved indfrielse pr. en bestemt dato og derudover angivelse af en række generelle betingelser for opnåelse af kurstabsfradrag, herunder at det nye låns løbetid mindst skulle svare til de indfrielede låns restløbetid. Nævnets flertal fandt ikke at kunne kritisere, at realkreditinstituttets oplysninger om kurstabsfradrag i vidt omfang er standardiserede med henblik på massekontrahering. Flertallet fandt dog, at sammenhængen imellem den tilbudte løbetid og betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag kunne have fremgået tydeligere. Flertallet fandt ikke, at der var et erstatningsgrundlag, herunder fordi lånetilbudet var fremsendt til låntagerens pengeinstitut, som udtrykkeligt havde ansøgt om et 10-årigt lån.

5 2 5

RÅDGIVNINGANSVAR FOR URIGTIGE, MISVISSENDE ELLER UFYLDESTGØRENDE OPLYSNINGER

I B9501012 fandt flertallet, at angivelserne i realkreditinstituttets lånetilbud, generelle forretningsbetingelser og brochurer om låneindfrielse sammenholdt med omkostningsangivelserne i lånetilbudet havde givet låntageren en berettiget forventning om, at lånet ville blive afregnet til den officielle kurs. Flertallet fandt derfor, at realkreditinstituttet havde været uberegtiget til at beregne et kurstillæg til den officielle kurs "alle handler". Flertallet fandt ikke, at fremlæggelse af "generelle betingelser for kursfastsættelse" i realkreditinstituttets ekspeditionskontorer til opfyldelse af kravene i skiltningsbekendtgørelsen fritog realkreditinstituttet for ved afgivelse af låneomlægningsstilbud m.v. at give modtagerne de fornødne oplysninger om priser, omkostninger m.v.

I B9401009 lagde Nævnet blandt andet vægt på, at lånetilbudet vedrørte en supplerende låneoptagelse - og ikke en låneomlægning, hvor det nye lån skulle udmåles, så det alene kunne dække indfrielsesomkostningerne på det gamle lån. Nævnet lagde derudover vægt på, at låntageren af realkreditinstituttets repræsentant var blevet henvist til at drage sit pengeinstitut ind i sagens ekspedition. Derfor frifandt flertallet realkreditinstituttet for klagen over ikke at have oplyst nærmere om vilkårene for indfrielsen af de indestående lån.

I B9211070 fremsendte låntagerens pengeinstitut den 23. januar 1991 en anmodning til realkreditinstituttet om straksindfrielse af et lån. Der blev udfærdiget en indfrielsesopgørelse pr. 5. februar 1991, i henhold til hvil-

ken indfrielsen skete. Det indebar, at der blev beregnet differencerente frem til 1. juli og ikke kun til 1. april, som det ville have været tilfældet, hvis lånet var blevet straksindfriet inden udgangen af januar 1991. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet - under hensyntagen til blandt andet tidspunktet for modtagelsen af anmodningen om straksindfrielse - som professionel långiver havde været forpligtet til at udfærdige et indfrielsestilbud med gyldighedsfrist frem til udløbet af januar 1991 eller til alternativt at have oplyst fristen og indfrielsesbeløbet pr. dette tidspunkt - uanset at henvendelsen kom fra et pengeinstitut.

I B9311091, B9311098 og B9312100 kunne lånene ifølge pantebrevene opsiges med 6 måneders varsel til en kreditortermin. Denne frist var ifølge realkreditinstitutternes praksis nedsat til 5 måneder, hvilket ikke fremgik af det materiale, som låntagerne var i besiddelse af.

Lånetilbudet blev afgivet lidt over 5 måneder før den førstkommende kreditortermin. Omlægningsberegningerne indeholdt en angivelse af et differencerentebeløb. Differencerentebeløbet var beregnet frem til førstkommende kreditortermin og forudsatte således, at der blev foretaget en opsigelse umiddelbart efter modtagelsen af lånetilbudet. Denne forudsætning fremgik ikke af hverken låneomlægningsberegning eller lånetilbud. Låntagerne i de tre sager gennemførte låneomlægningen henholdsvis 11, 12 og 39 dage efter den seneste frist for opsigelse til den kreditortermin, 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 låntagerne den opfattelse, at differencerenten var beregnet frem til en kreditortermin, der lå mindst 6 måneder fra lånetilbudstidspunktet - det vil sige ikke førstkommende kreditortermin, men den efterfølgende. Låntagerne havde derfor kunnet forudsætte, at differen-

cerentebeløbet ville blive mindre og mindre frem til tidspunktet for den næste kreditortermin. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet i forbindelse med angivelse af den anslåede differencerente burde have informeret låntagerne om, at differencerenten var beregnet på grundlag af en opsigelse umiddelbart efter modtagelsen af lånetilbudet. Realkreditinstituttet burde endvidere have informeret låntagerne 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 låntagerne ville have opsagt lånene 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 førstkommende kreditortermin.

En tilsvarende problemstilling gjorde sig gældende i B9401001, hvor det ikke blev tillagt betydning, at lånetilbudet blev sendt til låntagerens pengeinstitut.

I B9411118 og B9312109 indeholdt pantebrevene en udfyldt stempelkasse. Da der herskede tvivl om den instruktion, der var givet i lånetilbudet og stempelskemaet om tidspunktet for udfyldelse af stempelkassen, og oplysningerne om, hvem der skulle udfylde stempelkassen, fik låntagerne tilkendt erstatning for det for meget erlagte stempel.

I B9407079 havde låntageren et realkreditlån samt to DLR-lån. DLR-låne var baseret på inkonvertible obligationer. Lånetilbudet fra realkreditinstituttet indeholdt en angivelse af størrelsen af et kurstabsfradrag, som var beregnet på grundlag af indfrielse af samtlige de tre indestående lån. Det nye lån blev ydet med en løbetid, der var kortere end den gennemsnitlige løbetid på de gamle lån. Derud-

over kunne det nye lån ikke dække indfrielsen af de gamle lån, idet kursen på de inkonvertible lån var en del over 100. Nævnet fandt, at låntageren som følge af oplysningen i lånetilbudet om kurstabsfradraget havde været berettiget til at forvente, at han ville opnå dette fuldt ud, og at instituttet i mangel heraf skulle stille ham, som om fuldt fradrag blev opnået. Flertallet fandt herudover, at låntage-

ren blandt andet gennem kurstabsfradragsberegningen havde fået en berettiget forventning om, at det nye lån kunne dække indfrielsesomkostningerne for de tre gamle lån, og at låntageren ikke ville have omlagt lånene, hvis instituttets tilbud ikke havde givet ham den forventning. Låntageren fik derfor tilkendt en skønsmæssigt fastsat erstatning.

5 2 6

RÅDGIVNINGSANSVAR FOR MANGELFULD RÅDGIVNING

Påtager et realkreditinstitut sig at give låntageren konkrete råd eller at træffe valg på låntagerens vegne, ifalder instituttet ansvar, hvis rådgivningen er mangelfuld eller uforsvarlig. Ved afgivelse af tilbud på låneomlægning foretager realkreditinstituttet eksempelvis et valg af indfrielsesmetode. Instituttet tilstræber at vælge den metode, som er mest gunstig på tilbudstidspunktet. Ved gennemførelse af låneomlægningen ændres den indfrielsesmetode, der lå til grund for lånetilbudet, hvis den ikke længere er den mest gunstige. Realkreditinstituttet synes efter nævnspraksis at bære ansvaret for, at den mest gunstige indfrielsesmetode vælges.

I B9311089 fandt Nævnet, at realkreditinstituttet, der uden accept fra låntageren 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 låntageren havde lidt et tab som følge af den valgte indfrielsesmetode. Realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

I B9506045 var låntager et dødsbo, som ikke var skattepligtigt. Den valgte indfrielsesmetode var, uanset om der var tale om en skattepligtig låntager eller ej, ikke den mest gunstige indfrielsesmetode, så det ville i sig selv begrunde et erstatningsansvar. Nævnet fandt derudover, at realkreditinstituttet som professionel långiver burde have været opmærksom på

muligheden af, at boet kunne været skattefrit. Derfor fandt Nævnet, at realkreditinstituttet skulle betale erstatning for hele det lidte tab under hensyntagen til skattefriheden.

I B9501003 afgav realkreditinstituttet i forbindelse med ejerskifte et kontantlånstilbud, hvoraf det fremgik, at rente m.v. var beregnet ved salg af 6 pct. obligationer, og at udbetaling kunne finde sted med en anden obligationsrente end den anførte. Lånet blev af realkreditinstituttet udbetalt på grundlag af 7 pct. obligationer. På grund af en reguleringsklausul i købsaftalen medførte det en større regulering af sælgerpantebrevet end et lån baseret på 6 pct. obligationer ville have gjort. Flertallet i Nævnet fandt, at lånetilbudet fremstod som afgivet i 6 pct. obligationer, og at bestemmelsen i lånetilbudet, om at udbetaling kunne finde sted med en anden obligationsrente i hvert fald var så uklar, at instituttet ikke med henvisning hertil havde været berettiget til ensidigt at ændre obligationsrenten. Da der var bevilget gældsovertagelse af ejerskiftelånet til køberne, fandt flertallet, at der burde fastsættes en erstatning med udgangspunkt i kursværdien af den yderligere nedsettelse af sælgerpantebrevet, som forskellen i ydelsen på 6 pct. lånet og 7 pct. lånet havde givet anledning til.

I B9412131 tog realkreditinstituttet selvstændigt initiativ til at rådgive låntageren til en anden indfrielsesrækkefølge end den, låntageren oprindeligt havde ønsket. Låntageren blev til-

kendt en erstatning for forskellen i indfrielsesbeløbene ved den oprindeligt ønskede og den valgte rækkefølge.

I B9404049 skulle låntagerne blandt andet omlægge et privat pantebrev. Angiveligt modtog realkreditinstituttet forud for låneomlægningen kun side 1 af det private pantebrev, der på side 2 indeholdt særlige indfrielsesvilkår. Realkreditinstituttet 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 realkreditinstituttet burde have sikret sig, at grundlaget for beregningen var i orden, herunder ved at have undersøgt indfrielsesvilkårene på det private pantebrev. Låntagerne havde ved det afgivne lånetilbud fået en retsbeskyttet forventning om, at det nye lån kunne dække indfrielsesomkostningerne. Nævnet tilpligtede realkreditinstituttet at yde et supplerende lån uden yderligere omkostninger for låntagerne.

I B9409102 havde låntageren et realkreditlån samt et pensionskasselån, der blev forrentet med 12,5 pct. årligt, og som i pantebrevet indeholdt en særlig indfrielsesklausul. Realkreditinstituttet fremsendte i november 1993 en foreløbig omlægningsberegning direkte til låntageren. Ifølge beregningen var den foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og nugældende forhold. De ældre lån var forudsat indfriet til kurs 100. Der blev i december 1993 fremsendt et lånetilbud til låntagerens pengeinstitut. Efter udbetaling af det nye lån blev restgælden på pensionskasselånet indfriet til kurs 116,75. Realkreditinstituttet tilbød efterfølgende låntageren et supplerende lån på 40.000 kr. uden beregning af lånesagsgebyr. Nævnet fandt, at det påhviler en professionel långiver som instituttet enten at søge restgæld og indfrielsesvilkår oplyst på de pantebreve, der

indgår i omlægningsberegningerne, eller klart og utvetydigt at oplyse låntagerne om, at sådanne oplysninger ikke er indhentet. Det generelle forhold, hvorefter "beregningerne er foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og nugældende forhold" opfyldte efter Nævnets opfattelse ikke kravene til en sådan klar og utvetydig orientering. Eftersom der var tale om et pensionskasselån til 12,5 pct. rente, havde instituttet haft en særlig tilskyndelse til at undersøge pantebrevets indfrielsesvilkår. Ved at foretage omlægningsberegningen uden at sikre sig, at forudsætningerne herfor var rigtige eller udtrykkeligt at angive forudsætningerne, havde instituttet pådraget sig et erstatningsansvar for det tab, som låntageren kunne antages at have lidt. Nævnet fandt ikke, at det konkret kunne tillægges betydning, at lånesagen blev ekspederet af låntagerens pengeinstitut. Nævnet fandt det efter en samlet vurdering sandsynliggjort, at låntageren ikke ville have omlagt pensionskasselånet, hvis instituttet havde anvendt den rigtige kurs ved omlægningsberegningen, og at låntageren havde lidt et tab, der svarede til den del af indfrielsesbeløbet, der oversteg pensionskasselånets restgæld til kurs 100.

I B9307045 blev der givet en konkret rådgivning om resultatet af en låneomlægning, som var et led i en "ægtefællehandel". Tre af de lån, der skulle indfries, var nogle sparekasselån. Disse havde realkreditinstituttet i sine beregninger forudsat indfriet til kurs 100. Sparekasselånene skulle imidlertid indfries til kurser over 100. Det medførte, at der i stedet for et forventet overskud ved låneomlægningen på 50.000 kr., opstod der et underskud på 4.000 kr. Da et supplerende lån på 54.000 kr. ville føre til, at låntagerne - på trods af en forlængelse af løbetiden ved låneomlægningen - ville komme til at sidde dyrere end før låneomlægningen, blev realkreditinstituttet tilpligtet at stille låntagerne, som om indfrielsen af sparekasselånene var sket til kurs 100.

5 2 7

RÅDGIVNINGSANSVAR FOR EGENTLIGE FEJL

Realkreditinstitutterne er i en række sager anset for erstatningsansvarlige for egentlige fejl, herunder regnefejl, der har påført låntagerne tab.

I B9202020 skete der en fejlberregning af terminsydelsen ved låneomlægning af et kontantlån. Fejlen betød, at lånets sidste termin ville blive 16.000 kr. større end ellers. Nævnet fandt, at der var tale om en fejl, som realkreditinstituttet måtte være ansvarlig for, og som låntageren ikke havde burdet indse. Derfor fandt Nævnet, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at lånet var fuldt tilbagebetalt til den forudsatte sidste termin ved betaling af den ordinære terminsydelse.

I B9303025 bad låntagerne realkreditinstituttets repræsentant om et lånetilbud, der kunne dække indfrielsen af et indestående lån. Størrelsen af tilbudet blev ved en fejl beregnet ca. 100.000 kr. for lavt. Tilbudet indholdt en oplysning om, at kurserne kunne variere i tiden fra tilbudstidspunktet frem til udbetalingstidspunktet, hvorfor provenuet ved udbetaling kunne blive et andet end på tilbudstidspunktet. Derudover indeholdt en omprioriteringtafte, som låntagerne indgik med realkreditinstituttets repræsentant, en angivelse af, at repræsentanten kunne forestå kurssikring. Nævnet fandt ikke at kunne lægge til grund, at låntagerne ikke var blevet orienteret om risikoen for kursfald eller rådgivet om mulighederne for

kurssikring. Nævnet fandt derimod, at der var tilbudt et for lille lån. Låntagerne havde gennem realkreditinstituttet fået tilbudt et supplerende lån uden omkostninger for dem, og Nævnet fandt ikke, at de herudover havde lidt tab.

I B9311086 skete der en egentlig fejl, ved at realkreditinstituttet i en omlægningsberegning beregnede differencerenten med udgangspunkt 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 låntageren ikke havde foretaget låneomlægningen. Nævnet fandt, at låntageren skulle stilles sådan som han i overensstemmelse med instituttets rådgivning med rette måtte antages at have indrettet sin økonomi og Nævnet fandt derfor, at låntageren alene skulle betale differencerente svarende til et lån baseret på obligationer med 4 kreditortermener.

RESUMÉER
AF KENDELSER



I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 1995.

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

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

B9311097

Præklausur af fordring. Modregning i låneprovenu

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. marts 1995

Klageren ejede sammen med sin ægtefælle to ejendomme - en erhvervsejendom (ejendom 1) og en villa (ejendom 2). Begge ejendomme var belånt af det indklagede realkreditinstitut.

Klagerens ægtefælle afgik den 15. marts 1992 ved døden og klageren overtog boet til hensiddende i uskiftet bo.

Den 3. april 1992 blev der igennem et pengeinstitut indbetalt terminsydelser for marts termin 1992 vedrørende ejendom 1. Realkreditinstitutet fremsendte den 25. maj 1992 terminsopkrævning for juni termin vedrørende ejendom 1. Opkrævningen var stilet til den afdøde ægtefælle på ejendom 2's adresse.

I forbindelse med klagerens overtagelse af boet blev der udstedt proklama, som blev indrykket i Statstidende henholdsvis den 28., 29. og 30. april 1992. Anmeldelsesfristen udløb den 30. juli 1992. Ifølge proklamaet skulle anmeldelse af krav ske til klagerens daværende advokat.

Klageren undlod at betale juni terminsydelser 1992 for ejendom 1. Ydelser blev sendt til inkasso, og der blev efterfølgende begæret tvangsauktion til afholdelse den 1. marts 1993.

Den 6. januar 1993 rettede realkreditinstitutets inkassoadvokat skriftlig henvendelse til instituttet, idet han var usikker på, i hvilket omfang instituttet havde et personligt krav mod klageren efter udstedelsen af proklamaet. Inkassoadvokaten oplyste samtidig, at klageren havde tilkendegivet, at hun var villig til at gøre realkreditinstitutet en tjeneste ved at underskrive skøde og slutseddel,

således at tvangsauktionsomkostninger og yderligere liggetid kunne undgås. Inkassoadvokaten bad realkreditinstitutet om en stillingtagen hertil.

Med overtagelsesdag den 19. februar 1993 solgte klageren ejendom 2. I slutsedlen var der forudsat optaget et ejerskiftelån på 485.000 kr. Realkreditinstitutet afgav den 22. februar 1993 tilbud på det i slutsedlen omhandlede ejerskiftelån. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at der inden udbetaling skulle indsendes tingbogsattest, forsikringspolice samt gældsovertagelseserklæring fra de nye ejere. Lånetilbudet indeholdt endvidere en henvisning til realkreditinstitutets generelle forretningsbetingelser.

Af de generelle forretningsbetingelser, som var vedlagt lånetilbudet, fremgik det blandt andet, at lånet først kunne udbetales, når eventuelle gebyrrestancer og forfaldne terminsydelser m.v. fra ældre lån i realkreditinstitutet var betalt - eventuelt ved modregning i det nye lån. Det fremgik endvidere, at det var en betingelse for lånets udbetaling, at der ikke på udbetalingstidspunktet var restancer på lån til foranstående panthavere i den omhandlede ejendom, og at der i øvrigt ikke var restancer på lån i andre af debitor ejede ejendomme, hvor realkreditinstitutet havde lån, samt at der ikke var begæret eller berammet tvangsauktion over ejendommen. Endelig fremgik det, at realkreditinstitutet var berettiget til at nægte at udbetale lånet i tilfælde af lånsøgers betalingsstandsning eller konkurs.

Klagerens pengeinstitut anmodede den 26. februar 1993 om udbetaling af det tilbudte lån i ejendom 2 ved over-

førsel af obligationerne for lånet til klagerens konto i Værdipapircentralen.

Realkreditinstituttet overtog på tvangsauktion den 1. marts 1993 ejendom 1 for et bud på 450.000 kr. Realkreditinstituttet videresolgte ejendommen ved slutseddel af 9. marts 1993 for en pris på 600.000 kr.

Den 16. marts 1993 udfærdigede realkreditinstituttet en låneafregning og specifikation vedrørende ejerskiftelånet i ejendom 2. Det fremgik heraf, at realkreditinstituttet den 17. marts 1993 havde overført nominelt 157.000 kr. i obligationer til klagerens konto i Værdipapircentralen. Det fremgik endvidere, at realkreditinstituttet havde solgt obligationer for henholdsvis nominelt 291.000 og 37.000 kr., hvilket efter modregning af stiftelsesomkostninger m.v. gav et provenu på 310.359 kr. Dette provenu tilbageholdt realkreditinstituttet til modregning af det forventede tab i ejendom 1.

Klagerens advokat rettede den 1. april 1993 henvendelse til realkreditinstituttet, idet han anførte, at instituttets krav vedrørende ejendom 1 var bortfaldet med baggrund i det udstedte proklama. Han bad derfor realkreditinstituttet om at frigive de tilbageholdte midler.

Realkreditinstituttet fastholdt den 5. maj 1993 over for klagerens advokat, at anmeldelse af instituttets fordring vedrørende ejendom 1 var sket behørigt inden proklamafristens udløb gennem fremsendelse af terminsopkrævninger til klagerens bopæl.

Klagerens advokat rettede den 16. juli 1993 på ny henvendelse til realkreditinstituttet, idet han anførte, dels at instituttet havde handlet i strid med klagerens udbetalingsinstruks, dels at instituttet ikke havde noget krav mod klageren som følge af manglende anmeldelse over for hende, dels at modregningen var foretaget retsstridigt.

Ved brev af 26. juli 1993 til klagerens advokat fastholdt realkreditinstituttet, at den foretagne modregning havde været berettiget. Realkreditinstituttet henviste i den forbindelse til betingel-

serne i instituttets generelle forretningsbetingelser, hvoraf det fremgår, at det er en betingelse for udbetaling af lånet, at der ikke er restancer på andre lån til realkreditinstituttet.

Den 8. september 1993 meddelte klagerens advokat realkreditinstituttet, at sagen ville blive indbragt for Realkreditankenævnet. Han bad om, at realkreditinstituttet stillede ham en opgørelse over fremkomsten af instituttets påståede tilgodehavende hos klageren vedrørende ejendom 1, idet han ikke så, at klageren tidligere havde modtaget en sådan.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. september 1993 et brev til klagerens advokat med følgende indhold:

"Under henvisning til Deres skrivelse af den 8. ds. kan herved meddeles at ... (realkreditinstituttet) ... på tidspunktet for modregningen i ejerskiftelånet vedrørende ... (ejendom 2) ... ikke havde opgjort det endelige tab på ejendommen beliggende ... (ejendom 1) ... Den foreløbige opgørelse pr. 29. januar 1993 viste et estimeret tab på kr. 310.000,-.

Ejendommen er nu videresolgt pr. den 1. marts 1993 og i den forbindelse er der foretaget en ny tabsberegning. Også denne beregning er foreløbig, idet ... (realkreditinstituttet) ... mangler mæglerafregning, den kontante udbetaling samt refusionsopgørelse. Tabet er beregnet til kr. 233.000,-, hvorfor Deres klient formentlig vil modtage et beløb i størrelsesordenen kr. 77.000,- fra ... (realkreditinstituttet) ..., når den endelige tabsberegning kan foretages.

Tabet fremkommer således:

Auktionsomkostninger	kr.	56.500
Indfrielse af egne lån	kr.	177.000
Salgsomkostninger	kr.	48.000
+		
Kontant udbetaling	kr.	49.000
Tab ialt oprundet	kr.	<u>233.000</u>

... (Realkreditinstituttet) ... vil således ikke gøre krav gældende overfor Deres klient vedrørende frigivelse af obligationerne kr. 157.000,-."

Klagerens advokat indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

Under Ankenævnsbehandlingen afsagde Østre Landsret dom i en sag

om anmeldelse efter proklama. Dommens hoved i Ugeskrift for Retsvæsen (1994.226) har følgende ordlyd:

"Opkrævning og dødsbos betaling af terminsydelser erstattede ikke anmeldelse efter proklama. Boets medhjælper underrettede kreditforening om, at ejer af ejendommen var død, og at boet var offentligt fragåelsesbo. Derefter indrykkedes præklusivt proklama. Kreditforeningen anmeldte ikke noget krav, men havde inden fristens udløb til boet sendt opkrævning og modtaget betaling for terminsydelser. Arvingerne frifandtes for kreditforeningens påstand om anerkendelse af et personligt krav mod afdøde som simpelt, idet opkrævningen af terminsydelser ikke kunne sidestilles med anmeldelse, og idet boets betaling af terminsydelser ikke kunne anses som en anerkendelse af en behørig anmeldelse."

Landsretsdommen var en ændring af en skifteretsdom. Det indklagede realkreditinstitut, som var part i den omhandlede sag for Østre Landsret, søgte 3. instansbevilling, hvorfor klagesagens parter aftalte, at klagesagens videre behandling skulle afvente Højesterets dom.

Højesterets dom blev afsagt den 16. januar 1995 med følgende ordlyd:

"Højesterets bemærkninger.

Opkrævning af terminsydelser for december termin 1991 er sendt af ... (realkreditinstitutet) ... til skifteretten. Opkrævningen indeholdt oplysninger om, at restgælden på pantebrevet efter betaling af terminsydelser var 496.358,14 kr. Dette beløb angav det personlige gældsansvar i henhold til det pantebrev, der blev udstedt, da ... (afdøde) ... optog et lån i ... (realkreditinstitutet) ... med en hovedstol på 516.000 kr. Realkreditinstitutet har således gjort boet bekendt med denne fordring, og der er ikke grundlag for at antage, at instituttet har givet afkald på at gøre fordringen gældende, hvis denne ikke blev dækket ved salg af ejendommen. På denne baggrund finder Højesteret, at fremsendelsen af terminsopkrævningen må sidestilles med en anmeldelse af kravet...."

Klageren påstod over for Ankenævnet realkreditinstitutet tilpligtet at anerkende, at instituttet havde handlet i strid med hendes instrukser og uberegtiget havde foretaget modregning af instituttets fordring vedrørende

ejendom 1 i provenuet fra ejerskiftelånet vedrørende ejendom 2, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til at overføre nominelt henholdsvis 291.000 kr. og 37.000 kr. til hendes konto i Værdipapircentralen. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Nævnet fandt ikke, at betalingen den 3. april 1992 af terminsydelser for marts termin 1992 vedrørende ejendom 1 var en indirekte anerkendelse af gælden. Nævnet lagde vægt på omstændighederne, hvorunder betalingen blev foretaget, herunder at betalingen blev foretaget af klagerens pengeinstitut.

I henhold til proklamaet skulle krav i boet anmeldes over for klagerens daværende advokat. Nævnet fandt, at der ikke ved realkreditinstitutets fremsendelse den 25. maj 1992 af terminsopkrævning for juni termin vedrørende ejendom 1 - stilet til den afdøde ægtefælle på ejendom 2's adresse - var sket en behørig anmeldelse af realkreditinstitutets fordring vedrørende ejendom 1. Nævnet fandt derfor, at realkreditinstitutets fordring mod klageren vedrørende ejendom 1 var prækluderet, og tog allerede som følge deraf klagerens påstand til følge. Nævnet tilføjede dog, at realkreditinstitutet efter Nævnets opfattelse også ville have været afskåret fra at modregne, hvis fordringen havde været behørigt anmeldt. Realkreditinstitutet havde ikke gennem bestemmelserne i sine forretningsbetingelser forbeholdt sig en modregningsadgang, men havde alene forbeholdt sig en adgang til at nægte låneudbetaling, uanset at øvrige stillede betingelser måtte være opfyldt. Nævnet fandt heller ikke, at realkreditinstitutet efter almindelige regler kunne modregne i et tilfælde som det foreliggende. Nævnet lagde derved vægt på, at realkreditinstitutet på trods af sin viden om et muligt tab på ejendom 1 havde givet et lånetilsagn uden udtrykkeligt at gøre opmærksom på, at der ville blive foretaget modregning. Realkreditinstitutets lånetilsagn måtte derfor opfattes som et tilsagn om "effektiv betaling". Nævnet fandt ikke anled-

ning til at vurdere, om de øvrige modregningsbetingelser var opfyldt. Som følge af det anførte tilpligtede Nævnet realkreditinstitutet at overføre nominelt henholdsvis 291.000 kr. og 37.000 kr. til klagerens konto i Værdipapircentralen.

Realkreditinstituttet har den 24. april 1995 meddelt, at instituttet ikke ønsker at følge kendelsen. Sagen er herefter af klageren indbragt for domstolene. Der forelå ved redaktionens slutning ikke nogen retsafgørelse.

B9406066

Rådgivning og ekspeditionstid ved låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. marts 1995

Klagerne ejede en ejerlejlighed, hvori der indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut samt et efterstående privat pantebrev.

Det private pantebrev respekterede ifølge sit indhold optagelse af størst mulige lån i realkreditinstitutter, mod at nettoprovenuet blev afskrevet på foranstående lån eller det private pantebrev i prioritetsorden.

Klagerne underskrev den 27. februar 1994 en låneansøgning til realkreditinstituttet vedrørende tillægslån. Som korrespondanceførende var anført den lokale ejendomsmægler, som var låneformidler for realkreditinstituttet. Umiddelbart før underskrifterne nederst på låneansøgningsblanketten fremgik det, at der ville blive opkrævet et ekspeditionsgebyr på 1.000 kr. ved udbetaling af lånet, eller når fristen i lånetilbudet udløb, og at gebyret kun ville udgøre 500 kr., hvis ejendommen ikke var besigtiget.

Den 8. marts 1994 bekræftede realkreditinstituttet modtagelsen af låneansøgningen ved fremsendelse af et brev til klageren med følgende indhold:

"Tak for Deres henvendelse angående tillægslån. På grund af det nuværende lave renteniveau, er der en stor del af vore låntagere, der ønsker at ændre ejendommens eksisterende belåning. ... (Realkreditinstituttet) ... modtager derfor, i lighed med de øvrige realkreditinstitutter, et stort antal låneansøgninger. På trods af en væsentlig forøgelse af vores produktionskapacitet, kan vi på nuværende tidspunkt desværre ikke overholde vores sædvanlige ekspeditionstid. Således er ekspeditionstiden i øjeblikket 4 uger. Medmindre der indtræffer særlige omstændigheder, forventer vi også at kunne behandle Deres låneansøgning indenfor denne tidsramme. Der er dog iværksat flere aktiviteter for at forkorte ekspeditionstiden og

vi håber således, at Deres låneansøgning kan blive behandlet hurtigere. Vi håber, at De har forståelse for denne beklagelige ventetid. På låneansøgningen er anført, at vi skal have indsendt en tingbogsattest. Denne har vi rekvireret fra Dommerkontoret for at fremskynde sagen."

Realkreditinstituttet fremsendte den 9. maj 1994 et lånetilbud til ejendomsmægleren. Lånetilbudet omhandlede et kontantlån på 349.000 kr. Kursen var i lånetilbudet anført med 81,10.

Den 14. juni 1994 fremsendte et pengeinstitut en opgørelse over omprioriteringen til ejendomsmægleren. Af opgørelsen fremgik det, at omlægningen af de to lån til realkreditinstituttet indebar et underskud på 24.500 kr., som skulle indbetales af klagerne, inden låneomlægningen kunne gennemføres.

Ejendomsmægleren fremsendte den 29. juni 1994 et omprioriteringsdokument til klagerne til underskrivelse.

Den 7. juli 1994 fremsendte klagerne en beskrivelse af sagsforløbet til realkreditinstituttet. Klagerne anførte i den forbindelse, at de alene havde ønsket en låneomlægning, da der ingen friværdis var i ejerlejligheden. De fik af ejendomsmægleren anvist skemaet vedrørende tillægslån. De udfyldte alene rubrikken angående løbetid, mens ejendomsmægleren påførte låneansøgningen en påtegning om, at der ønskedes maksimalt lån. Blandt andet dette havde ført til en længere ekspeditionstid - uanset realkreditinstituttets meddelelse den 8. marts 1994 om, at ekspeditionstiden ville være 4 uger. Klagerne fandt, at der var tale om dårlig rådgivning og manglende information. De rejste derfor krav om kompensation for det tab, som dette havde medført for

dem. Klagerne fandt, at kompensationsen kunne være, at realkreditinstituttet udbetalte lånet til den gennemsnitsrente/-kurs, som var gældende i uge 14, hvor tilbudet kunne have været klagerne i hænde. Klagerne indbragte samtidig sagen for Realkreditankenævnet.

Under henvisning til, at sagstilgangen havde medført en længere ekspeditionstid end sædvanlig, og at brevet af 8. marts 1994 ikke indeholdt nogen form for tilsagn om, at det søgte lån kunne bevilges, ligesom realkreditinstituttet ikke var forpligtet til at ekspedere sagen inden for den oplyste frist, afviste realkreditinstituttet at være erstatningsansvarlig.

Realkreditinstituttet meddelte den 18. oktober 1994 Ankenævnet, at klagerne havde givet afkald på lånetilbudet af 9. maj 1994, hvorfor realkreditinstituttet havde slettet det pågældende lånetilbud og samtidig kvitteret det udstedte pantebrev til aflysning af tingbogen som ikke udbetalt. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at de oprindelige lån fortsat indestod i ejendommen og ikke var opsagt.

Klagerne solgte den 4. september 1994 ejerlejligheden. Af salgsprovenuberegningen fremgik det, at der ved handlen opstod et negativt provenu på 42.527 kr.

Lånene til det indklagede realkreditinstitut blev den 27. oktober 1994 indfriet.

Over for Ankenævnet påstod klagerne realkreditinstituttet tilpligtet at anerkende, at instituttet som følge af dårlig rådgivning og manglende information samt lang ekspeditionstid havde handlet ansvarspådragende, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til at godtgøre klagerne et tab på 44.044 kr., som de i den forbindelse havde lidt. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klagerne anførte over for Ankenævnet blandt andet, at de fandt, at rådgivningen fra ejendomsmægleren allerede svigtede groft ved ansøgningen af lånet, idet han udmærket kendte deres situation og den manglende friværdi i lejligheden. De kontaktede

ultimo april realkreditinstituttet, idet de ikke kunne forstå, hvorfor konverteringssagen trak ud. Den 9. maj 1994 havde de stadig intet hørt, så de ringede til realkreditinstituttet for at høre, hvordan det gik med sagen. Lånetilbudet blev samme dag sendt til mægleren. Den 13. maj 1994 underskrev de pantebrevet samt fuldmagt til mægleren om at foretage "alle ekspeditioner om at få sagen på plads". Den 6. juni 1994 ringede de til realkreditinstituttet for at høre, hvordan det gik med sagen, idet renten var steget temmelig meget siden marts måned. Der var da gået ca. 3½ måned fra de kontaktede mægleren, og lånet var stadig ikke hjemtaget, hvilket betød et temmeligt stort tab for dem. Klagerne fandt, at når man henvender sig til en af realkreditinstituttets autoriserede låneformidlere for at ombytte/konvertere lån til realkreditinstituttet, forventer man, at mægleren er i besiddelse af den nødvendige faglige kunnen, og at samarbejdet/arbejdsgangen mellem mægleren og realkreditinstitut er optimal.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at uanset om klagernes kritik af ejendomsmægleren måtte være berettiget eller ej, kunne den ikke benyttes til at gøre et ansvar gældende mod realkreditinstituttet, da dette ikke vedrørte de funktioner, som ejendomsmægleren skulle udføre for realkreditinstituttet. At klagerne havde benyttet en ejendomsmægler til at varetage deres interesser i forbindelse med hjemtagelse af lånet, beroede på en individuel aftale mellem klagerne og ejendomsmægleren. Realkreditinstituttet anførte endvidere, at behandlingen af den konkrete lånesag ikke havde taget væsentligt længere tid end en konverteringssag, idet der i den omhandlede periode var mange lånesager, både om konverteringslån og tillægslån.

Nævnet fandt det ikke godtgjort, at der i den foreliggende sag var givet rådgivning af realkreditinstituttet, ligesom Nævnet heller ikke fandt, at realkreditinstituttet havde haft nogen forpligtelse hertil.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttets brev af 8. marts 1994 alene indeholdt en angivelse af den forventede ekspeditionstid for behandlingen af låneansøgningen. Realkreditinstituttet havde således ikke givet tilsagn om, at der ville blive afgivet et lånetilbud, eller bindende tilsagn om, at lånetilbudet ville blive afgivet inden for et bestemt tidsrum. Nævnet fandt efter det oplyste ikke at kunne lægge til grund, at ekspeditionstiden i første

halvår af 1994 ville have været væsentlig kortere, hvis lånesagen fra begyndelsen havde været behandlet som en omlægnings sag og ikke som en tillægslånesag. Under hensyn her til, og da det ikke i sig selv kunne anses for ansvarspådragende, at behandlingen af låneansøgningen havde strakt sig fra den 27. februar til den 9. maj 1994, frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

B9407079

Rådgivningsansvar - låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 7. april 1995

Klageren og hans hustru ejer en mindre fritidslandbrugsejendom, hvori der indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut samt to lån til Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Ifølge pantebrevene kunne lånene til Dansk Landbrugs Realkreditfond alene indfries med obligationer.

Ved låneansøgning af 26. august 1993 anmodede klageren om låneomlægning til et 20-årigt kontantlån. Det fremgik af låneansøgningen, at henholdsvis lånet til realkreditinstituttet samt de to lån til Dansk Landbrugs Realkreditfond ønskedes omgivet. Ifølge låneansøgningen var denne vedlagt blandt andet terminskvitteringer. Terminsydelsen på de tre lån udgjorde årligt ca. 50.800 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 21. september 1993 et lånetilbud til klageren på et kontantlån på 493.000 kr. med en løbetid på 20 år. Ydelsen for det nye lån var i lånetilbudet anslået til 50.712 kr. årligt. Af lånetilbudet fremgik endvidere blandt andet følgende:

"...Da tilbudet er afgivet i forbindelse med indfrielse af kontantlån, kan der opnås et kurstabsfradrag, der skal fordeles ligeligt over det tilbudte låns løbetid. Fradraget er foreløbigt anslået til 102.252 kr. Indfrielseskvittering skal indsendes før fradrag kan opnås. ...

Hvis der i forbindelse med dette lånetilbud indfries kontantlån, kan der opnås kursfradrag, der skal fordeles ligeligt over det tilbudte låns løbetid. Indfrielseskvittering, for så vidt angår lån fra andre realkreditinstitutter, skal indsendes, før fradrag kan opnås...."

Den 30. september 1993 fremsendte klagerens pengeinstitut et udbetalingsbrev til realkreditinstituttet med anmodning om udbetaling af det tilbudte lån samt om modregning i det nye låns provenu af indfrielsesbeløbet for det ældre lån til realkreditinstituttet.

Af låneafregning af 4. oktober 1993 fremgik det, at der efter modregning af omkostninger til realkreditinstituttet i forbindelse med låneomlægningen samt indfrielse af det ældre lån til realkreditinstituttet var et overskydende provenu på 357.173 kr., som blev fremsendt i check til klagerens pengeinstitut. Af lånespecifikation af 5. oktober 1993 fremgik det, at det nye låns ydelse kvartårligt ville blive 12.758 kr., svarende til en årlig ydelse på 51.032 kr.

Den 11. oktober 1993 foretog klagerens pengeinstitut gennem sit børs-mæglerselskab opkøb af obligationerne til indfrielse af lånene i Dansk Landbrugs Realkreditfond. Obligationerne blev opkøbt til kurser på henholdsvis 122,15 og 137,15, hvorved de samlede indfrielsesbeløb, eksklusive gebyrer m.v., udgjorde 379.162 kr. Lånene blev indfriet den 15. oktober 1993.

Den 22. oktober 1993 modtog klagerens pengeinstitut fra realkreditinstituttet en indfrielsesafregning af 1. oktober 1993, hvoraf det fremgik, at der ved optagelse af et nyt realkreditlån med mindst 21½ års løbetid kunne opnås et kurstabsfradrag på 29.540 kr.

Reglerne for opnåelse af kurstabsfradrag fremgår af ligningslovens § 6 (lovbekendtgørelse nr. 809 af 7. oktober 1993 med senere ændringer) og skatteministeriets cirkulære nr. 60 af 24. marts 1994. Heraf fremgår det blandt andet, at fradragsretten er betinget af, at indfrielsen sker ved optagelse af et realkreditlån med mindst samme løbetid som restløbetiden på det lån, der indfries. Indfries flere kontantlån ved optagelse af ét realkreditlån, er fradragsretten betinget af, at løbetiden på det nye lån mindst svarer til et vejet gennemsnit af restløbetiden på de lån, der indfries. Det fremgår endvidere, at der kun kan opnås fradrag, i det omfang kontantlånet indfries med provenuet fra et nyt realkreditlån. Hvis kontantlånet kun indfries delvist eller for en del indfries med andre midler, reduceres fradragsbeløbet forholdsmæssigt. Det fremgår desuden, at hele kurstabsfradraget bortfalder, hvis omlægningslånet har en løbetid, der er mindre end det vejede gennemsnit, og at retten til den resterende del af kurstabsfradraget bortfalder, hvis omlægningslånet indfries helt, for eksempel ved at omlægge lånet til et nyt lån. Klageren henvendte sig til realkreditinstituttet den 9. december 1993, idet han følte sig usikker med hensyn til muligheden for at kunne fratrække kurstabet på sin selvangivelse fremover. Klageren henviste til, at det af lånetilbudet fremgik, at han kunne opnå kurstabsfradrag, og at dette skulle fordeles ligeligt over det tilbudte låns løbetid på 20 år, mens det af indfrielsesafregningen fremgik, at det nye lån mindst skulle have en løbetid på 21½ år, før fradrag kunne opnås. Realkreditinstituttet meddelte den 19. januar 1994 klageren, at kurstabsfradraget ikke kunne opnås, idet det nye lån havde en løbetid på 20 år, og de gamle lån havde en vægtet restløbetid på 21½ år. Realkreditinstituttet tilbød at udstede et nyt pantebrev med en hovedstol på ca. 525.000 kr. med 22 års løbetid. Realkreditinstituttet henviste til, at klagerens pengeinstitut måtte sørge for tinglysningen, og at

udgifter hertil måtte bæres af klageren selv, mens realkreditinstituttet ville sørge for indfrielse af det gamle lån, når det nye pantebrev var tinglyst. Ved brev af 21. januar 1994 henvendte klageren sig på ny til realkreditinstituttet, idet han på baggrund af en telefonisk oplysning fra realkreditinstituttet om, at den vægtede restløbetid ville blive 20½ år, ønskede lånet ændret til denne løbetid. Klageren ønskede endvidere at blive holdt skadesløs for sine udgifter i anledning af ændringen. Den 26. januar 1994 meddelte realkreditinstituttet klageren, at instituttet gerne ville medvirke til en rekonstruktion, således at kurstabsfradrag kunne opnås, men at det ville blive på de betingelser og med de omkostninger, som ville have været gældende, såfremt lånet fra starten var lavet med 22 års løbetid. Realkreditinstituttet ville således alene medvirke til en rekonstruktion til en løbetid på 22 år, idet den vægtede restløbetid på tidspunktet for låneomlægningen havde været 21½ år. Realkreditinstituttet erklærede sig villig til at dække de omkostninger, som rimeligt kunne henføres til instituttets del af misforståelsen. Realkreditinstituttet afviste ud fra ejendommens værdi at yde et supplerende lån på 26.000 kr., som ønsket af klageren, og henviste til, at det materiale, som realkreditinstituttet havde været i besiddelse af, ikke på nogen måde viste, at lånene i Dansk Landbrugs Realkreditfond var inkonvertible. Realkreditinstituttet henviste til, at man på tidspunktet for modtagelsen af lånetilbudet burde have undersøgt, om der var penge nok til at dække de indfrielse, der skulle ske. Den 1. marts 1994 fremsendte realkreditinstituttet en ny lånespecifikation til klageren, hvoraf det fremgik, at det nye låns halvårslige ydelse var 12.474 kr. og meddelte, at der nu ville kunne oprettes en fradragskonto vedrørende lånene til Dansk Landbrugs Realkreditfond. Den 23. marts 1994 anmodede klagerens advokat realkreditinstituttet om

at oplyse ham om beregningsgrundlaget for det den 21. september 1993 tilbødte lån på 493.000 kr. Advokaten henviste i den forbindelse til, at klageren havde ansøgt om en låneomlægning på baggrund af det af realkreditinstituttet udsendte informationsmateriale, og at det selvfølgelig havde været en forudsætning, at klageren kunne opnå kurstabsfradrag for de indfrielede lån, hvilket advokaten fandt efterfølgende var erkendt med tilbudet om omlægning af det fejlagtigt optagne 20-årige lån.

Realkreditinstituttet besvarede denne henvendelse den 24. marts 1994 med henvisning til, at instituttet havde modtaget en låneansøgning med anmodning om omlægning af lånet til realkreditinstituttet samt to lån til Dansk Landbrugs Realkreditfond til et nyt 20-årigt kontantlån. Da realkreditinstituttet havde 1. prioritet i ejendommen, var der ikke tale om en ren omlægningssag, men om omlægning og tillægslån. Lånetilbudet, der blev fremsendt den 21. september 1993, var da også et ganske almindeligt lånetilbud - og der var ingen beregninger med, som der ville have været, såfremt der var tale om en ren låneomlægning. Lånetilbudet på 493.000 kr. svarede til 45 pct. af den værdi, som realkreditinstituttets konsulent havde sat på ejendommen, hvilket var maksimal belåning efter lovgivningen. Da der havde været lidt tvivl om, hvad der var blevet sagt og ikke sagt i relation til kurstabsfradrag, havde realkreditinstituttet besluttet at medvirke til en ændring af lånet til et 22-årigt lån. Dette skete alene for at opnå kurstabsfradrag. Realkreditinstituttet havde under hele forløbet fastholdt, at der ikke kunne ydes yderligere lån i ejendommen, og realkreditinstituttet afviste at have ansvar for, at lånesagen gav underskud.

Efterfølgende korresponderes mellem klagerens advokat og realkreditinstituttet. Klagerens advokat anførte blandt andet, at realkreditinstituttet havde været i besiddelse af tilstrækkelige oplysninger til den beregning af omlægningssagen, som klageren

havde anmodet om, og at klageren kun havde kunnet opfatte realkreditinstituttets lånetilbud som et omlægningstilbud, når der yderligere hensås til, at lånetilbudet forudsatte en 1. prioritet og altså en indfrielse af lånene til Dansk Landbrugs Realkreditfond, at kurstabsfradraget var opgjort og anslået for samtlige tre lån, ligesom det i tilbudet var anført, at det var afgivet i forbindelse med indfrielse af kontantlån, og at der kunne opnås kurstabsfradrag m.v., samt at der, for så vidt angår lån fra andre realkreditinstitutter, skulle indsendes indfrielseskvitteringer, før fradrag kunne opnås. Advokaten henviste yderligere til, at klageren under vurderingsforretningen havde fået tilkendegivet, at der ved at bibeholde den årlige ydelse på ca. 50.000 kr. ville blive et overskydende provenu på ca. 60.000 kr. Dette bekræftede efter advokatens opfattelse blot, at omlægningsberegningen havde været foretaget uden hensyntagen til, at de to lån til Dansk Landbrugs Realkreditfond var inkonvertible. Advokaten forbeholdt sig at gøre erstatningsansvar gældende dels for kurstabet på 96.770 kr. ved indfrielse af de to lån til Dansk Landbrugs Realkreditfond, dels for den beregnede nutidsværdi af det samlede kurstabsfradrag på 102.252 kr. samt nutidsværdien af løbetidsforlængelsen.

Realkreditinstituttet anførte blandt andet, at klageren og det medvirken-
de pengeinstitut havde misforstået sagen, idet der ikke blev givet tilbud om omlægning af alle tre kontantlån, men alene blev tilbudt omlægning af realkreditinstituttets lån samt ydet tillægslån op til 45 pct. af ejendommens værdi. Realkreditinstituttet anførte endvidere, at der ikke var foretaget omlægningsberegninger, og at kurstabsfradraget alene var anført på grundlag af oplysninger fra klageren. Pengeinstitutet vidste eller burde have vidst, at der ikke var blevet afgivet tilbud på låneomlægning, idet tilbudet i givet fald ville have været ledsaget af en omlægningsberegning, hvilket det ikke var. Realkreditinstituttet gik ud fra, at pengeinstitutet

havde rådgivet klageren herom samt om, at det tilbudte lån ikke ville være tilstrækkeligt stort til at dække indfrielsen af de indestående lån i ejendommen. Realkreditinstituttet tilbød pr. kulance klageren en erstatning på 6.708 kr., mod at realkreditinstituttet undlod at indberette kurstabsfradraget.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvars-pådragende ved ekspeditionen af hans lånesag, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til at yde ham erstatning for overkursen ved indfrielse af lånene til Dansk Landbrugs Realkreditfond, samt at yde ham erstatning for mistet kurstabsfradrag og kompensation for løbetidsforlængelsen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Som sagen var oplyst, fandt Nævnet, at der var risiko for, at klageren helt eller delvist havde fortabt muligheden for at opnå kurstabsfradrag. Realkreditinstituttet anslog i lånetilbudet kurstabsfradraget til 102.252 kr., svarende til det fulde kurstabsfradrag for alle tre kontantlån. Efter Nævnets opfattelse havde klageren som følge heraf været berettiget til at forvente, at han i forbindelse med låneoptagelsen og indfrielsen af de eksisterende lån ville kunne opnå fuldt kurstabsfradrag. Som følge heraf, og da det efterfølgende forløb ikke kunne føre til et andet resultat, fandt Nævnet, at realkreditinstituttet - såfremt klageren ikke opnåede fuldt kurstabsfradrag - var forpligtet til at stille ham, som om fuldt fradrag blev opnået.

Et flertal af Nævnets medlemmer udtalte herefter, at det af klagerens ansøgning af 26. august 1993, der bar overskriften "Omlægning", fremgik, at klageren ønskede alle tre lån i ejendommen omlagt. Realkreditinstituttet afgav på baggrund heraf den 21. september 1993 tilbud på et kontantlån på 493.000 kr. med en løbetid på 20 år mod 1. prioritet i ejendommen og med angivelse af den ovenfor nævnte kurstabsfradragsberegning vedrørende de tre lån.

Flertallet fandt, at realkreditinstituttet under disse omstændigheder tillige havde givet klageren en berettiget forventning om, at det tilbudte 20-årige lån kunne dække indfrielsesomkostningerne for de tre kontantlån. Flertallet fandt det endvidere tilstrækkelig sandsynliggjort, at klageren ikke ville have omlagt lånene, hvis realkreditinstituttets tilbud ikke havde givet ham foran nævnte forventning.

Ifølge flertallet havde klageren under disse omstændigheder krav på erstatning for det tab, han havde lidt ved, at det udbetalte lån efterfølgende var blevet forlænget ud over 20 år og ikke havde kunnet dække indfrielsesomkostningerne for de tre kontantlån. Flertallet fastsatte skønsmæssigt klagerens tab til 30.000 kr. Flertallet fandt under de angivne omstændigheder ikke, at det kunne tilregnes klageren som egen skyld, der kunne føre til hel eller delvis bortfald af erstatningen, at han - uden at beregne eller lade beregne, om det af realkreditinstituttet udbetalte provenu var tilstrækkeligt - instruerede sit pengeinstitut om at indfri de to lån til Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Mindretallet fandt ikke, at realkreditinstituttet havde handlet ansvars-pådragende ved i lånetilbudet at have anført det samlede kurstabsfradrag for samtlige tre kontantlån. Mindretallet lagde i den forbindelse vægt på, at beløbet var anført som "foreløbigt anslået", og at lånetilbudet efter det oplyste var et tillægslån og ikke et omlægningslån, således at realkreditinstituttet ikke havde foretaget eller tilsendt klageren beregninger af låneomlægningen. Mindretallet lagde desuden vægt på, at klageren var repræsenteret af et pengeinstitut. Mindretallet fandt endvidere, at klageren ikke havde lidt et tab, idet klageren - uanset realkreditinstituttets oplysninger i lånetilbudet - havde påtaget sig indfrielsesvilkårene på de indfrieede lån til Dansk Landbrugs Realkreditfond.

Afgørelsen blev truffet efter stemme-flertallet, hvorfor realkreditinstituttet

blev tilpligtet - såfremt klageren ikke opnåede fuldt kurstabsfradrag - at stille ham, som om fuldt kurstabsfradrag

var opnået, og til herudover at yde klageren en erstatning på 30.000 kr.

B9408085

Rådgivning ved låneomlægning - kurser på inkonvertible lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 3. februar 1995

I klagerens ejendom indestod fem lån til det indklagede realkreditinstitut samt et privat pantebrev. To af realkreditlånene var ydet i 12. serie, og det fremgik af pantebrevene, at lånene kun kunne indfries med obligationer. Klageren fik den 15. april 1993 udfærdiget et salgsbudget hos en lokal ejendomsmægler, hvoraf det fremgik, at indfrielseskursen for tre af realkreditlånene var anslået til kurs 100, mens indfrielseskursen for de to sidste realkreditlån var anslået til kurs 122.

Klagerens pengeinstitut ansøgte den 28. juli 1993 om et 20-årigt omlægningslån. På låneansøgningen var der med håndskrift tilføjet "30 års". Realkreditinstitutet afgav den 5. oktober 1993 tilbud på et 30-årigt kontantlån på 295.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at der forudsattes indfrielse af ældre lån, og at eventuelle efterstående panthavere forudsattes at rykke tilbage.

Af en skærmudskrift af 5. oktober 1993 fra realkreditinstitutet fremgik det, at der til erstatning for de fem realkreditlån forudsattes optaget et nyt kontantlån på 295.000 kr. Det fremgik endvidere, at der for de fem indestående realkreditlån oprindelig var en samlet bruttoydelse på 43.484 kr. Af såvel skærmudskriften som lånetilbudet af 5. oktober 1993 fremgik en anslået bruttoydelse på 26.501 kr. på det nye lån på 295.000 kr., svarende til en bruttoydelsesbesparelse på 16.983 kr. årligt.

Ved brev af 26. november 1993 til realkreditinstitutet gjorde klagerens pengeinstitut opmærksom på, at klageren ikke var tilfreds med lånetilbudet, idet hun af realkreditinstitutets vurderingsinspektør havde fået stillet i udsigt, at der kunne ydes lån på i alt 450.000 kr. Klagerens pengeinstitut henviste i den forbindelse til forbedringer af ejendommen og det udfærdigede salgsbudget af 15. april 1993,

hvoraf det fremgik, at ejendommen forventedes solgt for en pris på 550.000 kr.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 3. januar 1994. Af provenuberegning fra klagerens pengeinstitut fremgik det, at der efter dækning af omkostninger ved låneomlægningen, herunder rykningspåtegning på efterstående lån samt indfrielse af de fem realkreditlån, blev et overskydende provenu på 3.542 kr. Det nye låns endelige bruttoydelse blev på 25.447 kr.

Klagerens pengeinstitut rettede den 9. marts 1994 på ny henvendelse til realkreditinstitutet og anførte, at klagerens ønske med omlægningen af lånene havde været at blive i stand til at indfri alle sine realkreditlån samt et privat pantebrev med en restgæld på ca. 28.000 kr. Lånet på 295.000 kr. havde stort set svaret til, hvad der skulle bruges til at indfri samtlige lån i ejendommen. Imidlertid havde det vist sig, at to af de indfrie lån til realkreditinstitutet var inkonvertible. Disse lån havde måttet indfries til kurs 139, hvilket medførte et samlet indfrielsesbeløb, der var 38.514 kr. større, end hvis lånene havde kunnet indfries til kurs 100. Klageren havde derfor ikke kunnet indfri det private pantebrev og havde derved ikke opnået den tilsigtede ydelsesbesparelse ved låneomlægningen. Pengeinstitutet var af den klare opfattelse, at realkreditinstitutet som tilbudsgiver burde have informeret klageren noget bedre om, at to af lånene var inkonvertible, således at klageren kunne have undladt at indfri disse to lån og i stedet blot have omlagt de tre konvertible lån.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet havde handlet ansvarspådragende ved ikke at tilbyde et 20-årigt lån samt ved ikke at gøre hende opmærksom på, at to af

de indfrieede lån var inkonvertible, og at instituttet som følge heraf skulle yde hende en erstatning for overkursen på 38.514 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at det var usikkert, hvorfor realkreditinstituttet tilbød klageren et 30-årigt lån. Klageren, der under hele lånesagen havde været repræsenteret af et pengeinstitut accepterede imidlertid realkreditinstituttets tilbud om et 30-årigt lån og måtte derfor efter Nævnets opfattelse være forpligtet ifølge dette.

Nævnet bemærkede videre, at der i låneansøgningen af 28. juli 1993, der var underskrevet af klagerens pengeinstitut, blev anmodet om "omlægning af bestående lån til størst muligt 20-årigt lån". Det fremgik tydeligt af pantebrevene for de to lån i 12. serie,

at de var inkonvertible, ligesom det fremgik af det af en ejendomsmægler den 15. april 1993 udarbejdede salgsbudget, som klagerens pengeinstitut vedlagde skrivelsen af 26. november 1993 med anmodning om en forhøjelse af realkreditinstituttets lånetilbud på 295.000 kr., at to af realkreditlåne- ne var forudsat indfriet til kurs 122.

Nævnet fandt, at der i hvert fald under disse omstændigheder ikke havde påhvilet realkreditinstituttet nogen forpligtelse til i forbindelse med låneomlægningen at gøre klageren eller hendes pengeinstitut opmærksom på, at to af realkreditinstituttets lån var inkonvertible og derfor måtte indfries til kurser over 100. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

B9409102

Indfrielseskurser ved låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. februar 1995

Klageren ejer en ejendom, hvori der inde stod et realkreditlån samt et pensionskasselån. Ingen af lånene var ydet af det indklagede realkreditinstitut.

Pensionskassepantebrevet, der blev forrentet med 12,5 pct. årligt, indeholdt en indfrielsesklausul, hvorefter erlæggelse af ekstraordinære afdrag eller indfrielse af pantebrevet kun kunne finde sted til en kurs, som blev beregnet på basis af samme effektive rente på indfrielsesdagen som renten på obligationer i Kreditforeningen Danmark 10% 22. serie 2007. Den således beregnede kurs skulle tillægges 1 kurspoint.

Klageren fremsendte den 9. november 1993 en låneansøgning til realkreditinstituttet. Klagerens pengeinstitut var anført på låneansøgningen som låneformidler, og der var i henhold til afkrydsning på låneansøgningen vedlagt blandt andet tingbogsattest. Det fremgik af låneansøgningen, at formålet var at omlægge de to eksisterende lån samt få udbetalt 18.000 - 20.000 kr., og at konsekvensberegning ønskedes. Den medsendte tingbogsattest indeholdt ikke en angivelse af de i pensionskassepantebrevet indeholdte særlige indfrielsesvilkår.

Realkreditinstituttet fremsendte den 25. november 1993 en foreløbig beregning af låneomlægningen direkte til klageren. Af beregningen fremgik det blandt andet, at denne var foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og nugældende 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 de fremsendte beregninger. Af budget for omlægningen fremgik det, at indfrielse af de to eksisterende lån var forudsat til kurs 100, og at der var indregnet et tillægs-lån på 20.000 kr.

Realkreditinstituttet fremsendte den 22. december 1993 et lånetilbud til klagerens pengeinstitut.

Den 2. juni 1994 fremsendte klagerens pengeinstitut pr. telefax en udbetalingsanmodning til realkreditinstituttet, som afregnede det tilbudte lån til pengeinstitut den 6. juni 1994. Restgælden på 206.644 kr. på pensionskasselånet blev indfriet til kurs 116,75 den 9. juli 1994 med 241.257 kr.

Klageren rejste henholdsvis den 9. juli og den 27. juli 1994 erstatningskrav over for realkreditinstituttet, idet han fandt, at realkreditinstituttet havde

begået en fejl ved beregning af indfrielseskursen for pensionskasselånet. Realkreditinstituttet afviste henholdsvis den 15. juli og den 28. juli 1994 at være erstatningsansvarlig, men tilbød klageren et supplerende lån på 40.000 kr. uden beregning af lånesagsgebyr på 1.000 kr.

Klagerens advokat fremsatte den 29. august 1994 krav om erstatning på 31.292 kr., hvilket udgjorde underskudet i forhold til det af realkreditinstituttet udarbejdede budget for låneomlægningen. Realkreditinstituttet afviste den 6. september 1994 erstatningskravet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde begået en ansvarspådragende fejl ved kursfastsættelsen af pensionskassepantebrevet i omlægningsberegningen af 25. november 1993, og at realkreditinstituttet som følge heraf var forpligtet til at erstatte ham det underskud, som opstod i forhold til det af realkreditinstituttet opstillede budget for låneomlægningen af samme dato.

Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Nævnet fandt, at det påhviler en professionel långiver som realkreditinstituttet enten at søge restgæld og indfrielsesvilkår oplyst på de pantebreve, der indgår i realkreditinstituttets omlægningsberegninger, eller klart og utvetydigt at oplyse låntagerne om, at sådanne oplysninger ikke er indhentet. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at realkreditinstituttets generelt tagne forbehold, hvorefter "beregningerne er foretaget på grundlag af afgiv-

ne oplysninger og nugældende forhold" efter Nævnets opfattelse ikke opfylder kravene til en klar og utvetydig orientering til låntagerne om, at beregningen af indfrielseskurser kan være foretaget på et urigtigt grundlag. Nævnet bemærkede endvidere, at realkreditinstituttet efter de for instituttet tilgængelige oplysninger om, at der var tale om et pensionskasselån med en forrentning på 12,5 pct., havde haft en særlig tilskyndelse til at undersøge pantebrevets indfrielsesvilkår. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet ved at påtage sig at foretage den nævnte omlægningsberegning uden at sikre sig, at forudsætningerne herfor var rigtige eller udtrykkeligt at angive forudsætningerne for beregningen, havde pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren for det tab, som klageren kunne antages at have lidt ved at handle i tillid til realkreditinstituttets omlægningsberegning. Nævnet fandt ikke, at det over for realkreditinstituttets ovennævnte adfærd kunne tillægges betydning, at lånesagen blev ekspederet af klagerens pengeinstitut. Nævnet fandt det efter en samlet vurdering af låneomlægningen sandsynliggjort, at klageren ikke ville have omlagt pensionskasselånet, hvis realkreditinstituttet havde anvendt den rigtige kurs ved omlægningsberegningen, og at klageren havde lidt et tab, der svarede til den del af indfrielsesbeløbet vedrørende pensionskasselånet, der oversteg lånets restgæld til kurs 100. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet at betale en erstatning på 34.613 kr. til klageren.

B9410112

Akkordordning vedrørende personlig fordring

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 17. februar 1995

Klageren ejede en ejendom, som den 8. juni 1989 blev overtaget af det indklagede realkreditinstitut på tvangsauktion. Realkreditinstituttet opnåede ikke på tvangsauktionen fuld dækning for sine lån.

Den 12. oktober 1989 indgik klageren et frivilligt forlig med realkreditinstituttet vedrørende den på tvangsauktionen opståede personlige fordring. Hovedstolen var ifølge forliget anslået

til 180.000 kr. Af en skærmudskrift af 12. oktober 1989 fremgik det, at beløbet svarede til det af realkreditinstituttet beregnede tab ved salg den 1. juli 1990.

Efter forespørgsel fra klageren om afvikling af den personlige fordring gennem en engangsbetaling på 45.000 kr. i stedet for afviklingen af de 180.000 kr. over ca. 12 år meddelte realkreditinstituttet ham den 1. fe-

bruar 1990, at instituttet ville kunne acceptere en indbetaling af 60.000 kr. inden den 1. marts 1990 til fuld og endelig afvikling af fordringen og dermed give afkald på 2/3 af gælden.

Realkreditinstituttet skrev på ny til klageren den 14. februar 1990, og af denne skrivelse fremgik det, at indgåelsen af forliget på de 180.000 kr. faktisk havde været den direkte årsag til, at klageren havde kunnet indtræde i foreningen som debitor på sin ny erhvervede ejendom, og at realkreditinstituttet juridisk set kunne begære klagerens nye ejendom på tvangsauktion, hvis klageren misligholdt det frivillige forlig. Realkreditinstituttet mente derfor, at det var en særdeles fordelagtig afviklingsordning, der var blevet tilbudt i brevet af 1. februar 1990, og tilføjede, at instituttet ved indbetaling af 60.000 kr. inden den 1. marts 1990 ville betragte forliget på 180.000 kr. for fuldt og endeligt afviklet.

Den 1. marts 1990 indbetalte klageren 60.000 kr. til realkreditinstituttet. Efter flere henvendelser fra klageren meddelte realkreditinstituttet den 16. januar 1991 saldokvittering vedrørende den personlige fordring.

Realkreditinstituttet fremsendte den 13. april 1992 følgende opgørelse til klageren over den personlige fordring:

Fordring pr.	311.375 kr.
auktionsdagen	
- Budsum	<u>254.000 kr.</u>
Personlig fordring	57.375 kr.

Det fremgik af opgørelsen, at beløbet ville blive tillagt renter med 12,06 pct. p.a. fra auktionsdagen, svarende til forrentningen af de oprindelige lån i ejendommen. Endvidere fremgik det, at ejendommen var videresolgt med yderligere tab for realkreditinstituttet i forhold til opgørelsen, og at dette tab ikke ville blive gjort gældende over for klageren. Endelig fremgik det, at realkreditinstituttet havde indgået en aftale om samarbejde med et inkassofirma om inkassation og administration af personlige fordringer i forbin-

delse med tvangsauktion, og klageren blev opfordret til at rette henvendelse til inkassofirmaet med henblik på etablering af en afviklingsordning.

Det omtalte inkassofirma rettede den 8. maj 1992 henvendelse til klageren med henblik på opnåelse af en betalingsaftale. Klageren besvarede denne den 26. maj 1992 ved at henvise til det tidligere indgåede forlig med realkreditinstituttet. Han krævede i den forbindelse tilbagebetaling af en forholdsmæssig del af det af ham indbetalte akkordbeløb, svarende til 40.875 kr. tillagt renter, idet den faktiske fordring af realkreditinstituttet efterfølgende var blevet opgjort til et væsentligt mindre beløb end omhandlet i forliget.

Realkreditinstituttet beklagede den 24. juni 1992 over for klageren den fejlagtige fremsendte opgørelse af 13. april 1992, men afviste klagerens tilbagebetalingskrav under henvisning til, at instituttets endelige tab efter videresalget pr. 15. august 1990 var opgjort til 193.035 kr.

Klagerens advokat anmodede den 30. oktober 1992 realkreditinstituttet om oplysninger i relation til den oprindeligt beregnede fordring på 180.000 kr. Advokaten rykkede for svar herpå henholdsvis den 28. december 1992 og den 13. januar 1993.

Under henvisning til realkreditinstituttets brev af 24. juni 1992 til klageren anmodede klagerens advokat den 26. januar 1993 instituttet om at oplyse, hvorledes fejlen ved brevet af 13. april 1992 var opstået. Advokaten anmodede samtidig om en opgørelse over det opgjorte krav på 193.035 kr. Advokaten rykkede for svar herpå den 16. februar 1993.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. februar 1993 et brev til klagerens advokat, hvoraf det fremgik, at fordringen opgjort pr. 13. april 1992 alene udgjorde instituttets fordring pr. auktionsdagen fratrækket budsummen. Brevet indeholdt endvidere en opgørelse af tabet på 193.035 kr. efter videresalget.

Klagerens advokat bad den 2. marts 1993 om realkreditinstituttets be-

mærkninger til hans konklusion, hvorefter den personlige fordring mod klageren pr. auktionsdagen androg 57.375 kr., således at klageren ved underskrivelse af frivilligt forliget under urigtige forudsætninger. Advokaten rykkede for svar på denne henvendelse den 2. juni 1993.

Realkreditinstituttet bekræftede den 14. juli 1993 over for klagerens advokat, at den personlige fordring pr. auktionsdagen den 8. juni 1989 udgjorde 57.375 kr. Instituttet oplyste samtidig, at den personlige fordring med tillæg af rente pr. 1. marts 1990 udgjorde 62.430 kr., hvorfor klageren ikke på noget tidspunkt havde betalt mere, end instituttets fordring var opgjort til.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle tilpligtes at tilbagebetale ham 2/3 af den kor-

rekt opgjorte personlige fordring, svarende til 40.875 kr., med tillæg af renter i 2 år. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

På baggrund af indholdet af skærmudskriften af 12. oktober 1989 fra realkreditinstituttet lagde Nævnet til grund, at realkreditinstituttet havde opgjort den personlige fordring mod klageren som det forventede tab ved videresalg af den overtagne ejendom, hvilket var en klar fejl.

Nævnet fandt imidlertid ikke grundlag for at antage, at realkreditinstituttet ville have akkorderet fordringen i videre omfang, end det faktisk skete (60.000 kr. af 62.410 kr.), hvis realkreditinstituttet havde kendt dens rette størrelse. Uanset at forløbet havde været uheldigt, fandt Nævnet ikke, at klageren kunne kræve nogen del af det indbetalte beløb på 60.000 kr. tilbage. Nævnet frifandt som følge heraf realkreditinstituttet.

B9411118

Manglende stempelberegning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 2. maj 1995

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

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. januar 1994 et lånetilbud til klageren vedrørende et kontantlån på 1.120.000 kr. Lånet skulle blandt andet bruges til indfrielse af det i ejendommen indestående lån til realkreditinstituttet. Af lånetilbudet fremgik blandt andet følgende:

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

Stempelafgift til staten	16.800 kr.
Tinglysningsafgift til staten	700 kr.
Tingbogsattest	100 kr.

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

"De under pkt. A, B, Ci, Cn, D og E anførte beløb overføres til pantebrevets forside, hvor der sættes kryds ved beregningsprincip "nominel". Ved låne-

udbetalingen skal beregningsskemaet indsendes til ... (realkreditinstituttet).... Skemaet skal være forsynet med underskrift og firmastempel af anmelder...."

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

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

Pålydende nyt lån:	kr.
- Forh. kurstab, nyt lån	kr.
- Indfrielse	kr.
- Omk. indfrie lån	kr.
- Forh. omk. nyt lån	kr.
Stempelpligtigt beløb	kr.
Der er anvendt nominal værdi kursværdi."	

Klageren underskrev den 25. januar 1994 et udbetalingsbrev, hvori han gav fuldmagt til sit pengeinstitut til at modtage lånebeløbet ved låneudbetalingen, og hvori han samtidig tiltransporterede pengeinstituttet lånebeløbet. Pantebrevet for det tilbudte lån blev den 31. januar 1994 stemplet med i alt 17.500 kr.

Klagerens pengeinstitut underskrev den 18. marts 1994 udbetalingsbrevet som fuldmagtshaver og garantistiller. Ifølge garantierklæringen garanterede pengeinstituttet for, at pantebrevet var eller uden unødigt ophold ville blive indleveret til tinglysning, og at pantebrevet snarest muligt ville blive indleveret til realkreditinstituttet i endeligt tinglyst stand.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. juni 1994 et af instituttet udfyldt stempelberegningsskema, hvoraf det fremgik, at det stempelpligtige beløb efter fradrag for udgifter til indfrielse af ældre lån og forholdsmæssige udgifter ved optagelse af nyt lån udgjorde 163.447 kr., og at stempelafgiften udgjorde i alt 2.451 kr.

Efter ansøgning af 30. juni 1994 fra klageren meddelte Statsamtet den 27. juli 1994, at der ikke var grundlag for at imødekomme klagerens ønske om stempelrefusion. Statsamtet henviste i den forbindelse til, 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. Efter fornyet henvendelse fra klageren gentog Statsamtet den 18. august 1994 sin afvisning af stempelrefusionen. Stempelspørgsmålet blev indbragt for Told- og Skattestyrelsen, der den 16. september 1994 stadfæstede Statsamtets afgørelse.

Klageren anmodede realkreditinstituttet om at tilbagebetale ham den for meget betalte stempelafgift, hvilket instituttet afviste, blandt andet under henvisning til, at klageren havde gjort brug af en professionel rådgiver - hans pengeinstitut - som måtte formodes til fulde at være bekendt med de gældende regler for modregning af stempelbeløb i omprioriteringssager. Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde ydet en mangelfuld rådgivning, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til at erstatte ham det for meget erlagte stempelbeløb på 15.048 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at han selv indsendte pantebrevet direkte til tinglysning for at mindske ekspeditionstiden via hans pengeinstitut.

Nævnet fandt, at der ikke var grundlag for at antage, at klagerens pengeinstitut var inddraget i tinglysningsekspeditionen.

Et flertal af Nævnets medlemmer udtalte herefter, at det af såvel realkreditinstituttets lånetilbud som stempelberegningsskemaet fremgik, at skemaet først skulle indsendes ved lånets udbetaling. Det fremgik endvidere af lånetilbudet, at stempelafgiften udgjorde 16.800 kr., hvilket svarede til fuld stempelafgift af hele lånebeløbet. Flertallet bemærkede videre, at det af pantebrevet fremgik, at realkreditinstituttet hæftede for stempeloplysningerne. Derimod indeholdt materialet, som realkreditinstituttet havde fremsendt til klageren, ingen oplysninger om det for stempelfrihed helt afgørende forhold: At stempelfrihed er betinget af, at der senest ved pantebrevets indlevering til tinglysning er påført en behørig opgørelse af det stempelpligtige beløb.

Flertallet fandt, at pantedebitorer, der vælger på egen hånd at foretage tinglysningsekspeditioner 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 flertallets opfattelse så ufyldstgørende og vildledende med hensyn til tidspunktet for udfyldning (tinglysningstidspunktet/udbetalings-tidspunktet), at realkreditinstituttet måtte være ansvarlig for klagerens tab som følge af den manglende udfyldelse af stempelkassen på pantebrevet. Flertallet fandt derfor, at realkreditinstituttet måtte refundere klageren den for meget erlagte stempelafgift.

Mindretallet fandt, at klageren gennem den udfyldte stempelkasse på pantebrevets forside sammenholdt med teksten på stempelberegningsskemaet, hvoraf det fremgik, at de

beregnete tal skulle overføres til pantebrevet, var gjort tilstrækkeligt opmærksom på stempeloverførselsmuligheden. Mindretallet tilføjede dog, at instruksen i stempelberegningsskemaet kunne have været for-

muleret tydeligere, herunder ved en angivelse af, at overførslen af tallene skulle ske før tinglysning.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at betale klageren 14.349 kr

B9412129

Fejlregning ved låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 2. maj 1995

Klageren havde i sin ejendom et 30-årigt 7 pct. obligationslån til det indklagede realkreditinstitut.

Ved låneansøgning af 19. september 1994 anmodede klageren om omlægning af det indestående lån til et nyt 15-årigt kontantlån. Klageren havde påført låneansøgningen en bemærkning om, at der ønskedes afdraget 150.000 kr. i forbindelse med låneomlægningen.

I oktober 1994 blev der indgået dels en indfrielsesaftale vedrørende det ældre lån, dels en fastkursaftale vedrørende det nye lån. Realkreditinstituttet fremsendte den 19. oktober 1994 en bekræftelse på fastkursaftalen og fremsendte samme dag et tilbud og pantebrev vedrørende låneomlægningen. Af låneomlægningstilbudet fremgik blandt andet følgende:

"Budget for låneomlægning

Indtægter

Optagelse af nyt lån:...

Indtægter i altkr. 702.960,00

Udgifter

Indfrielse af eksisterende lån.....kr. 869.378,36

Indfrielsesgebyr..... kr. 200,00

Kurtage..... kr. 2.173,44

Optagelse af nyt lån:

Stempelafgift..... kr. 0,00

Tinglysningsgebyr for det nye lån. kr. 700,00

Lånesagsgebyr..... kr. 1.000,00

Stiftelsesprovision..... kr. 6.960,00

Kurtage..... kr. 1.740,00

Udgifter i alt..... kr. 882.151,80

Kontant regulering..... kr. -179.191,80

Forudsætninger for beregningen

Beregningerne er foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og gældende forhold. Det er forudsat, at låneomlægningen sker pr. 19.10.1994

Vilkår knyttet til lånetilbudet

Lovrigt henvises til betingelserne i følgeskrivelsen til det vedlagte pantebrev...."

I følgebrevet til pantebrevet fremgik blandt andet følgende:

"Følgende omkostninger skal betales til ... (realkreditinstituttet)... ved låneudbetaling:

Stiftelsesprovision: 6.960,00 kr.

Kurtage: 1.740,00 kr.

Gebyr: 1.000,00 kr.

I alt: 9.700,00 kr.

Beløbet modregnes ved udbetaling af lånet....

Det forudsættes at der ekstraordinært afdrages kr. 150.000,-."

Den 31. oktober 1994 indbetalte klageren 150.000 kr. til realkreditinstituttet, hvorefter låneomlægningen blev gennemført. Realkreditinstituttet fremsendte den 1. november 1994 indfrielsesaftale pr. 4. november 1994 til klageren.

Den 3. november 1994 fremsendte realkreditinstituttet en låneafregning til klageren, hvoraf det fremgik, at der ved låneomlægningen var opstået et underskud på 35.748 kr., som skulle indbetales straks. Klageren kontaktede omgående realkreditinstituttet telefonisk om det krævede beløb. Realkreditinstituttet redegjorde telefonisk over for klageren for baggrunden for beløbet.

Den 17. november 1994 rettede klageren skriftlig henvendelse til realkreditinstituttets områdechef. Klageren redegjorde for sagsforløbet, herunder at opkrævningen af beløbet på 35.748 kr. angiveligt skyldtes en fejlregning fra instituttets side. Klageren bad realkreditinstituttet om at tilkendegive hvilke forpligtelser, instituttet var villig til at påtage sig i den forbindelse.

Realkreditinstituttet redegjorde den 28. november 1994 dels for, hvorledes underskudet på 35.748 kr. i forbindelse med låneomlægningen var opstået,

dels for mulighederne for at dække underskudet ved optagelse af yderligere lån, hvilket kunne ske omkostningsfrit for klageren.

Klageren indbetalte den 1. december 1994 beløbet på 35.748 kr. med forbehold for at søge beløbet tilbagebetalt efter en bedømmelse af forløbet i Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet som følge af en beregningsfejl ved låneomlægningen havde været uberettiget til at kræve efterbetaling af det underskydende provenu og således var forpligtet til at tilbagebetale ham 35.748 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at han ønskede at afdrage 150.000 kr. kontant på restgælden i forbindelse med låneomlægningen for at kunne beholde en nogenlunde uændret husleje, selv om løbetiden på lånet blev nedsat. På grundlag af realkreditinstituttets beregninger besluttede han at omlægge til et nyt lån med 15 års løbetid.

Realkreditinstituttet oplyste over for Ankenævnet blandt andet, at uoverensstemmelsen var fremkommet ved en fejlberegning fra instituttets side, og at der i underskudet på 35.748 kr. var inkluderet en delydelse på 8.420 kr. vedrørende det gamle lån. En korrekt beregning ville have ført til et lån, der var ca. 27.000 kr. større.

Nævnet konstaterede, at det var ube-

stridt, at realkreditinstituttet havde begået fejl i forbindelse med beregningen til brug for låneomlægningen. Det af instituttet fremsendte budget for låneomlægningen, hvorefter der ved låneomlægningen blev et kontant underskud på 179.191 kr., kunne efter Nævnets opfattelse imidlertid ikke have givet klageren en berettiget forventning om, at optagelsen af det angivne kontantlån på 696.000 kr. og en kontant indbetaling på 150.000 kr. ville være tilstrækkeligt til indfrielse af det tilsvarende lån og betaling af omkostningerne i forbindelse med låneomlægningen. Nævnet fandt derfor ikke, at klageren kunne støtte et tilbagebetalingskrav på 35.748 kr. på det fremsendte lånetilbud med medfølgende bilag.

Nævnet lagde - som sagen var oplyst - til grund, at klagerens forventninger til låneomlægningen efter parternes aftale havde været, at det nye lån efter nedbringelse af det eksisterende lån med 150.000 kr. var tilstrækkeligt til at dække indfrielsen af det gamle lån, inklusive omkostninger ved låneomlægningen, og at han efter låneomlægningen "kunne beholde en nogenlunde uændret husleje". Nævnet fandt, at klageren havde krav på, at disse forventninger blev indfriet. Nævnet tilpligtede derfor realkreditinstituttet omkostningsfrit at ændre lånet til et lån, der var ca. 27.000 kr. større, hvilket en korrekt beregnet låneomlægning ville have ført til, og til en af klageren valgt legal løbetid.

B9412131

Rådgivning om ekstraordinære indfrielse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 4. juli 1995

Klageren ejede en landbrugsejendom, hvoraf en del af jorden var bortforpagtet. I ejendommen indestod fire lån til det indklagede realkreditinstitut, hvoraf det ene - lån 4 - var ydet på grundlag af inkonvertible obligationer.

Klagerens advokat meddelte den 6. november 1992 realkreditinstituttet, at det bortforpagtede areal påtænkte solgt til forpagteren for en pris af 450.000 kr. Advokaten anmodede realkreditinstituttet om dels at relaksere

det bortforpagtede areal, dels at medvirke til omprioritering af lån i den udstrækning dette var rentabelt, og dels om at yde størst muligt ejerskiftelån i forbindelse med frastykningen. Den 3. december 1992 meddelte realkreditinstituttet samtykke til relaxationen, mod at der skete indfrielse af lån 2, 3 og 4. Det sidste - lån 1 - kunne forblive indestående i bygningsparcelen på betingelse af, at der forevistes budgetter, som ikke gav anledning til bemærkninger. I modsat fald forlang-

te realkreditinstituttet, at minimum hele overskudet fra salget af jordparcellen blev anvendt til indfrielse af instituttets lån. Realkreditinstituttet meddelte videre, at omprioritering af det i bygningsparcellen indestående lån ikke kunne svare sig. Endelig gjorde realkreditinstituttet opmærksom på, at det var en generel forudsætning, at der på tidspunktet for ekspeditionen ikke henstod termins- og gebyrrestancer.

Den 5. januar 1993 opgjorde realkreditinstituttet sin fordring pr. 23. februar 1993 til brug for en tvangsauktion, som var rekvireret af klagerens pengeinstitut. Fordringen blev opgjort til i alt 489.443 kr., hvoraf terminsrestancer, morarenter og gebyrrestancer udgjorde 94.793 kr.

Ved brev af 9. januar 1993 meddelte klageren realkreditinstituttet, at han efter en samtale med instituttets lokale afdeling om frasalget af det bortforpagtede areal havde fået det indtryk, at det var en ekspeditionssag, men at han skulle orientere hovedkontoret. Derfor var realkreditinstituttets brev af 3. december 1992 kommet som en stor overraskelse og havde sat ham i en meget ubehagelig situation. Klageren fandt, at det på daværende tidspunkt ville være uheldigt at skulle flytte lånene til en anden kreditinstitution, idet han i tillid til, at der ikke var problemer vedrørende frasalget, var påbegyndt en oppudsning af ejendommen. Klageren redegjorde endvidere for det forsinkede salg af det bortforpagtede areal og for sin økonomiske situation. Klageren oplyste i den forbindelse, at indtægten ved frasalget af arealet havde skullet benyttes til at nedbringe hans mellemværende med pengeinstituttet, men at realkreditinstituttets svar af 3. december 1992 umuliggjorde en sådan løsning.

Den 22. januar 1993 blev der udfærdiget tvangsauktionssalgsopstilling til brug for tvangsauktionen, som var berammet til den 23. februar 1993. Ligeledes den 22. januar 1993 meddelte realkreditinstituttet klageren, at hans ansøgning om relaksation af jordparcellen havde været genbe-

handlet, hvilket havde resulteret i fastholdelse af de i skrivelsen af 3. december 1992 anførte betingelser.

Den 16. februar 1993 meddelte realkreditinstituttet klagerens advokat, at instituttet var indstillet på at samtykke i en afværgelse af tvangsauktionen den 23. februar 1993 mod til gengæld at få transport i hele provenuet vedrørende salget af det bortforpagtede areal.

Klageren underskrev den 22. februar 1993 en transporterklæring, hvorefter realkreditinstituttet fik transport i hele provenuet ved frasalget af det bortforpagtede areal. Transporten var betinget af realkreditinstituttets samtykke til frafald af tvangsauktionen den 23. februar 1993. Transporterklæringen blev samme dag af klagerens advokat fremsendt til realkreditinstituttet vedlagt et brev, hvoraf det fremgik, at advokaten havde forstået realkreditinstituttets tilsagn, således at en tilbageværende restgæld til realkreditinstituttet efter nedskrivningen af gælden med salgsprovenuet først skulle indfries i forbindelse med et efterfølgende salg af stamparcellen. Dette bekræftede realkreditinstituttet den 23. februar 1993 over for klagerens advokat.

Den 23. februar 1993 underskrev klageren en uigenkaldelig salgsfuldmagt til sit pengeinstitut. Salgsfuldmagten var vedhæftet følgende erklæring fra pengeinstituttet:

"ERKLÆRING

D.d. modtaget uigenkaldelig salgsfuldmagt vedr. ejendommen ...

Banken forpligter sig i den forbindelse til ikke at benytte fuldmagten, dersom:

- 1. Der indbetales kr. 5.000,- pr. med. f.g. 1.3.1993 til afskrivning på renter, omkostninger, hovedstol.*
- 2. Salgsbestræbelserne har medført salg af ovennævnte ejendom senest den 1.7.1993.*

Det er iøvrigt en betingelse for tvangsauktionens tilbagekaldelse, at der ikke foretages udlæg, udpantning eller pantsætning vedrørende ovennævnte ejendom."

Realkreditinstituttets inkassoadvokat meddelte den 23. februar 1993 real-

kreditinstituttet, at tvangsauktionen samme dag var blevet aflyst. Ligeledes den 23. februar 1993 indgik klageren med en ejendomsmægler en aftale vedrørende salg af bygningsparcellen. Salgsaftalen var gældende til den 30. juni 1993.

Klagerens advokat fremsendte den 24. februar 1993 den originale transporterklæring og anførte, at han havde forstået, at en af realkreditinstituttets medarbejdere ville være behjælpelig med relaksation af realkreditinstituttets pant i det frasolgte areal i forbindelse med et efterfølgende salg af bygningparcellen.

Den 1. marts 1993 fremsendte klagerens advokat materiale til realkreditinstituttet til brug for relaksationen. Advokaten vedlagde i den forbindelse kopi af salgsfuldmagten fra klageren til pengeinstituttet.

Den 10. marts 1993 begærede realkreditinstituttet transporten noteret hos forpagterens pengeinstitut. Ligeledes den 10. marts 1993 fremsendte realkreditinstituttet et brev til klagerens advokat med følgende ordlyd:

"Under henvisning til tidligere telefonsamtale kan det herved meddeles, at der i erklæringen af 23.02.1993 fra ... (klagerens pengeinstitut) ... skal fremgå at den kun omhandler restejeendommen, som udgør matr. nr. af areal 2,1887 ha.

Endvidere kan det meddeles, at kreditforeningen d.d. har tilskrevet købers pengeinstitut og bedt dem om at notere, at vi har 1. prioritets panteret i købesummen for delnr. 1 af matr. nr."

Forpagterens pengeinstitut fremsendte den 24. maj 1993 i henhold til transporten provenuet vedrørende frasalget af det forpagtede areal. Provenuet udgjorde efter fradrag af diverse omkostninger 435.518 kr. Beløbet blev pr. 27. maj 1993 af realkreditinstituttet anvendt til dækning af terminsrestancer for samtlige lån pr. denne dato samt til fuld indfrielse af lån 2 og 3 samt delvis indfrielse af lån 1.

Klageren fremsendte den 30. juni 1993 et brev til realkreditinstituttet, hvori han anførte, at han både til sin advokat og til realkreditinstituttet havde oplyst, at så langt det til rådgi-

hed værende beløb rakte, skulle indfrielse ske i rækkefølgen lån 4, 3, 2 og 1. En af realkreditinstituttets medarbejdere havde efterfølgende rådet ham til at fravige sit ønske om rækkefølge, idet medarbejderen så ville stå inde for, at det til rådighed værende beløb til indfrielse af lån ville blive anvendt på den for hans økonomi bedste måde. Efter at have gennemgået dokumenterne vedrørende låneindfrielsen fandt klageren, at den rådgivning, han havde fået af realkreditinstituttet, var økonomisk så uforsvarlig, at han forlangte låneindfrielsen ændret, så den som lovet blev økonomisk optimal for ham.

Realkreditinstituttet henviste den 6. juli 1993 til, at beløbet, der var blevet indbetalt i forbindelse med relaksationen, var blevet anvendt til at nedbringe lånene efter telefonisk aftale mellem realkreditinstituttets medarbejder og klageren, og at det på daværende tidspunkt ikke var muligt at ændre denne aftale.

Efter salg af den resterende del af ejendommen indfrie klageren pr. 23. februar 1994 den resterende del af lån 1 samt lån 4. Lån 1 blev indfriet efter paristraksmetoden mod betaling af differencerente, mens lån 4, der var baseret på inkonvertible obligationer, blev indfriet ved opkøb af obligationer til kurs 165,50.

Ved brev af 29. juli 1994 protesterede klageren til Realkreditrådet over realkreditinstituttets rådgivning i forbindelse med indfrielsen af lånene, som han mente havde påført ham et tab, som burde dækkes af realkreditinstituttet.

Realkreditrådet fremsendte den 15. september 1994 til klageren tre beregninger af indfrielsesrækkefølgen, som Realkreditrådet havde fået udarbejdet hos realkreditinstituttet. Beregning 1 viste forløbet af den faktiske indfrielse, som havde resulteret i et samlet indfrielsesbeløb på 681.011 kr. Beregning 2 viste klagerens indfrielsesforslag, som ville have medført et samlet indfrielsesbeløb på 661.209 kr. Realkreditrådet bemærkede, at den af klageren foreslåede indfrielsesrækkefølge isoleret set ville have

været den mest fordelagtige, hvilket imidlertid skyldtes udviklingen i det danske renteniveau, som medførte, at kursen på det inkonvertible obligationslån fra 27. maj 1993 til restindfrielsestidspunktet den 23. februar 1994 var steget fra 130,35 til 165,50. Beregning 3 var ifølge Realkreditrådet udarbejdet for at belyse forløbet ud fra de på rådgivningstidspunktet kendte kurser, hvorved det ville fremgå, om rådgivningen var fejlagtig. Beregning 3, der ikke tog højde for eventuelle kursudsving eller for, hvornår det inkonvertible lån blev restindfriet, viste et samlet indfrielsesbeløb på 653.956 kr. På baggrund af beregning 3 fastslog Realkreditrådet, at den af realkreditinstitutet foreslåede indfrielsesrækkefølge var den mest fordelagtige på rådgivningstidspunktet, idet der bortsås fra kursændringer i perioden. At indfrielseerne således blev dyrere for klageren, skyldtes ifølge Realkreditrådet alene, at der i perioden forekom et rentefald, der forårsagede, at kursen på de inkonvertible obligationer steg, hvilket var et forhold, som realkreditinstitutet ikke havde haft indflydelse på. Realkreditrådet oplyste, at kursen på de inkonvertible obligationer den 9. september 1994 var 109,65. og orienterede endvidere klageren om muligheden af at indbringe sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet ikke havde gennemført indfrielsen på den for

ham gunstigste måde, og at instituttet som følge heraf havde pådraget sig et erstatningsansvar for det forøgede indfrielsesbeløb. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at det efter brevvekslingen - navnlig realkreditinstitutets brev af 10. marts 1993 - må have stået realkreditinstitutet klart, at klageren også ønskede at sælge restejendommen, hvilket rent faktisk også skete. Ved med denne viden at tage et selvstændigt initiativ og rådgive klageren til - mod hans eget oprindelige ønske til indfrielsesrækkefølgen - at undlade først at indfri det inkonvertible lån 4 med de heraf følgende risici ved kurstigning og ved at fastholde denne rådgivning på trods af klagerens fornyede henvendelse om at få lån 4 indfriet, havde realkreditinstitutet efter Nævnets opfattelse pådraget sig et erstatningsansvar for det tab, som klageren havde lidt som følge af instituttets rådgivning. Nævnet tog ved tabsberegningen udgangspunkt i de beregninger, som Realkreditrådet fremsendte til klageren den 15. september 1994, og som var udarbejdet af realkreditinstitutet. I henhold til beregning 1 resulterede den faktiske indfrielse i et samlet indfrielsesbeløb på 681.011 kr., mens den af klageren ønskede indfrielsesrækkefølge ifølge beregning 2 ville have medført et samlet indfrielsesbeløb på 661.209 kr. Forskellen udgjorde 19.802 kr., som Nævnet tilpligtede realkreditinstitutet at betale klageren i erstatning.

B9501002

Afregningskurs ved låneudbetaling

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. maj 1995

Klageren ejer en ejendom, der blandt andet var belånt med fire lån til det indklagede realkreditinstitut.

Efter anmodning fra klageren afgav realkreditinstitutet den 8. februar 1994 et tilbud på omlægning af de indestående lån i ejendommen. Tilbudet omhandlede et 15-årigt kontantlån på 584.000 kr. baseret på 6 pct. obligationer. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at det kontante lånebeløb ville blive fremskaffet ved salg af

obligationer på Københavns Fondsbørs til kursen på salgsdatoen. I lånetilbudet var der endvidere henvist til realkreditinstitutets "Almindelige forretningsbestemmelser for udlån", hvoraf det blandt andet fremgik, at lån til kontantafregning sker ved udbetaling på grundlag af en "officiel kurs alle handler" noteret på Københavns Fondsbørs, medmindre andet er fastsat i lånetilbudet eller aftalt med realkreditinstitutet.

Den 6. april 1994 fremsendte klageren det tinglyste pantebrev for det nye lån til realkreditinstituttet og angav i følgebrevet, at han ønskede det nye lån udbetalt i 5 pct. obligationer efter nærmere besked fra ham selv.

Den 12. april 1994 anmodede klageren om udbetaling af lånet på 584.000 kr. under forudsætning af, at de bagvedliggende obligationer kunne afregnes til minimum kurs 89. Realkreditinstituttet besvarede samme dag denne henvendelse med en henvisning til, at lånet var tilbudt i 6 pct. obligationer, og at der ikke kunne ske limitering af kontantlån. Lånet blev ikke på daværende tidspunkt udbetalt.

Den 24. august 1994 udfærdigede realkreditinstituttet to lånetilbud på 353.000 kr. som 15-årigt kontantlån på baggrund af henholdsvis 7 pct. og 8 pct. obligationer.

Den 15. september 1994 anmodede klageren realkreditinstituttet om udbetaling pr. 30. september 1994 af et kontantlån på 500.000 kr. på grundlag af salg af 7 pct. obligationer. Klageren anførte endvidere den aktuelle fondskode.

Den 30. september 1994 gennemførte realkreditinstituttet låneudbetalingen, og af lånespecifikationen fremgår blandt andet følgende:

"Låne- og betalingsvilkårene for ovennævnte lån udbetalt den 29.09.94 er nu fastsat således:....

Til fremskaffelse af lånets hoveddstol er der solgt et obligationsbeløb på:

Kr. 569.800,57 a kurs 87,75 Kr. 500.000,00.

Kursen er dagskursen fastsat den 29.09.94."

Af "Officiel Kursliste" fra Københavns Fondsbørs fra den 30. september 1994 for børsdagen torsdag den 29. september 1994 fremgår blandt andet følgende for den pågældende obligation:

Cirk. mill.	ALLE HANDLER		
	omsat til		
	kurs	højest	lavest
194	87,75	23/09-94	-"

Af børslistens oversigt over noter fremgår blandt andet følgende:

"Kurs- og omsætningsbegreber:

"Alle handler" - omsætning og kurs:

Viser den samlede omsætning, hvor mindst en indberetningspligtig fondshandler medvirker i perioden 00:00 - 15:30. Kun handler med normal valør indgår. Handler til skæve kurser samt koncernterne medregnes ikke. For indberetninger gælder, at de skal være større end eller lig med den mindste indberetningsenhed, som Københavns Fondsbørs har fastsat for de enkelte fondskoder.

"Alle handler"-kursen beregnes som et vejet gennemsnit af de handler, der indgår i "Alle handler"-omsætningen. Er der ikke handlet i papiret, er den seneste "alle handler"-kurs angivet inkl. en dato."

Klageren rettede den 10. oktober 1994 henvendelse til realkreditinstituttet og protesterede over afregningskursen. Klageren anførte, at de bagvedliggende obligationer ikke havde været handlet den 29. september, og at det var blevet ham oplyst, at realkreditinstituttet derfor havde anvendt kursen pr. 23. september 1994. Klageren anførte, at kursen for 6 pct. obligationer med samme løbetid, som de 7 pct. obligationer, der lå til grund for hans lån, var steget i perioden fra den 23. til den 29. september 1994. Klageren fandt derfor, at hans lån skulle være afregnet til en højere kurs end 87,75.

Realkreditinstituttet afviste klagerens krav, idet instituttet fandt, at klagerens låneafregning var varetaget bedst muligt.

Efterfølgende korrespondance førte ikke til enighed mellem parterne, hvorfor klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende og ifaldt erstatningsansvar ved at have afregnet lånet til kurs 87,75, uden at denne kurs var konstateret gennem salg af obligationerne via Københavns Fondsbørs. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ubestridt, at real-

kreditinstituttet ikke - som angivet i lånetilbudet og afregningen - havde solgt obligationer på den angivne salgsdag den 29. september 1994, idet realkreditinstituttet havde afregnet lånet til den sidste officielle kurs den 23. september 1994.

Nævnet fandt det imidlertid ikke godtgjort, at realkreditinstituttet derved havde påført klageren et tab. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9501003

Valg af obligationsrenteprocent ved udbetaling af kontantlån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 28. marts 1995

Klageren solgte ved købsaftale af 26. april 1994 sin ejendom for en købesum på 832.000 kr. Af købsaftalen fremgik det, at der skulle optages ejerskiftelån på 652.000 kr. som kontantlån hos det indklagede realkreditinstitut. Den årlige ydelse på ejerskiftelån var anslået til 61.274 kr. Købsaftalen indeholdt en klausul, hvorefter der skulle ske en regulering af sælgerpantebrevets størrelse, såfremt den årlige ydelse på udbetalingtidspunktet for ejerskiftelånet havde ændret sig mere end +/- 3 pct.

Realkreditinstituttet afgav den 9. maj 1994 tilbud på et kontantlån på 652.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

*"Kontantlånshovedstol 652.000 kr.
Ud fra kurs 81,100, kan renten beregnes til 8,081% p.a., ved salg af 6,000% obligationer, i fondskode 933457, ... (realkreditinstituttet) ... 6,0% 111.26 ..."*

Terminsbetaling: Lånet afvikles med kvartårige terminer. Terminsbetalingen vil incl. bidrag p.t. udgøre 15.556 kr. Lånets rente og termsyndelse (excl. bidrag) vil blive endeligt fastsat på grundlag af kursen på udbetalingstidspunktet. Udbetaling kan finde sted med en anden obligationsrente og -serie end den anførte. Opmærksomheden henledes på, at den anførte kurs er tilbudsagens, og at den kan ændre sig indtil udbetalingsdagen, hvorved rente og ydelse kan ændres...."

Klagerens advokat fremsendte den 28. oktober 1994 det tinglyste ejerskiftelån til realkreditinstituttet til udbetaling. Udbetalingsanmodningen var vedlagt en fuldmagtserklæring fra klageren, hvoraf det fremgik, at lånet ønskedes udbetalt til dagskurs, når der blev givet besked herom.

Den 11. november 1994 fremsendte realkreditinstituttet betalingsvilkår

for kontantlånet til klagerens advokat. Af betalingsvilkårene fremgår det, at ejerskiftelånet blev udbetalt på grundlag af salg af 7 pct. obligationer, og at den ordinære terminsbetaling udgjorde 17.486 kr.

Den 24. november 1994 afgav realkreditinstituttet følgende oplysninger til klagerens advokat:

"Et kontantlån baseret på 6% obligationer optaget den 11.11.94, hvor ... (realkreditinstituttets) ... afregningskurs var 73,10, ville have en ydelse på 10,5157% incl. bidrag - svarende til en årlig terminsbetaling på kr. 68.562 for et kontantlån med en hovedstol på 652.000 kr."

Klagerens advokat meddelte den 25. november 1994 købernes advokat, at reguleringen af sælgerpantebrevet skulle ske på basis af udbetaling af 6 pct. obligationer. Klagerens advokat henviste i den forbindelse til, at realkreditinstituttet egenhændigt havde hjemtaget lånet i 7 pct. obligationer med den begrundelse, at dette lån var det billigste for køberen. Advokaten bad derfor om at få nærmere besked, såfremt køberen ønskede lånet ændret. Klagerens advokat beregnede reguleringen af sælgerpantebrevet til 46.463 kr.

Købernes advokat meddelte den 8. december 1994 klagerens advokat, at han ikke kunne acceptere en regulering på grundlag af 6 pct. obligationer, men at reguleringen måtte ske på grundlag af de 7 pct. obligationer, som lå til grund for det udbetalte lån. Køberens advokat henviste i den forbindelse til, at ejerskiftelånet suverænt var hjemtaget af sælgeren eller dennes repræsentanter, og at det alene var disse, der bar risikoen for, at den årlige ydelse var blevet højere.

Køberens advokat beregnede reguleringen af sælgerpantebrevet til 58.291 kr.

Klagerens advokat rettede den 12. december 1994 henvendelse til realkreditinstituttet og gjorde opmærksom på, at instituttet havde begået den fejl at hjemtage kontantlånet i 7 pct. obligationer i stedet for i de tilbudte 6 pct. obligationer. Klagerens advokat bad på baggrund heraf realkreditinstituttet om at tilkendegive, hvorvidt instituttet ønskede at erstatte klageren det lidte tab, eller om realkreditinstituttet i stedet ville udbetale lånet i 6 pct. obligationer pr. 11. november 1994, således at fejlen kunne rettes ad den vej.

Realkreditinstituttet afviste ved brev af 15. december 1994 at have begået en fejl ved at basere udbetalingen af kontantlånet på 7 pct. obligationer. Realkreditinstituttet henviste til, at instituttet ved kontantlån som udgangspunkt fastsætter den obligationsrente, som lånet udbetales på grundlag af. Realkreditinstituttet afviste, at renteprocenten for de underliggende obligationer var en del af aftalegrundlaget, hvilket var præciseret i lånetilbudets henvisning til, at udbetalingen kunne finde sted med en anden obligationsrente og -serie end den anførte.

Klagerens advokat indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde været uberettiget til ensidigt at ændre den underliggende obligationsrenteprocent ved udbetalingen af lånet den 11. november 1994, og at realkreditinstituttet som følge heraf principalt var forpligtet til at erstatte klageren det tab, han derved havde lidt, subsidært at tilbageføre udbetalingen på grundlag af 7 pct. obligationer og foretage udbetaling på grundlag af 6 pct. obligationer pr. 11. november 1994. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Et flertal i Nævnet fandt, at lånetilbudet fremstod som afgivet i 6 pct. obligationer, og at bestemmelsen i lånetilbudet, hvorefter "Udbetaling kan finde sted med en anden obligationsren-

te og -serie end den anførte", var egnet til at give den almindelige låntager det indtryk, at lånet ville blive udbetalt som et 6 pct. lån, medmindre låntageren konkret fremsatte ønske om udbetaling med en anden obligationsrente. Den af realkreditinstituttet hævdede fortolkning - at instituttet i mangel af instruks kan vælge den efter instituttets opfattelse mest fordelagtige obligationsrente for låntagerne - forekom mindre nærliggende. Bestemmelsen var i hvert fald så uklar, at realkreditinstituttet efter flertallets opfattelse ikke med henvisning hertil havde været berettiget til ensidigt at ændre obligationsrenten i forhold til klageren. Flertallet fandt derfor, at realkreditinstituttet var forpligtet til at betale erstatning til klageren for det tab, som han havde lidt i anledning af, at obligationsrenten blev ændret. Da realkreditinstituttet efter det oplyste havde bevilget gældsovertagelse af lånet til køberne af ejendommen, stemte flertallet for at tage klagerens principale påstand til følge. Flertallet fandt, at erstatningen burde fastsættes med udgangspunkt i kursværdien af den yderligere nedsættelse af sælgerpantebrevet, som forskellen i ydelsen på 6 pct. lånet og 7 pct. lånet gav anledning til, og at den i købsaftalen af 26. april 1994 anførte kurs for sælgerpantebrevet burde lægges til grund. Beløbet udgjorde efter flertallets beregninger 9.790 kr. Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet i overensstemmelse med instituttets praksis havde været berettiget til at foretage udbetaling på grundlag af 7 pct. obligationer. Mindretallet henviste i den forbindelse til lånetilbudet, der efter sin ordlyd måtte forstås således, at realkreditinstituttet kan bestemme, at lånet skal udbetales med en anden obligationsrente, og til, at klagerens advokat ikke i udbetalingsanmodningen af 28. oktober 1994 fremsatte ønske om en bestemt obligationsrentesats. Mindretallet bemærkede i øvrigt, at realkreditinstituttet efter omstændighederne ville kunne ifalde erstatningsansvar ved at udbetale til den obligationsrente, som

et lånetilbud er baseret på, idet denne obligationsrente ikke nødvendigvis udtrykker det, som er mest fordelagtigt på udbetalingstidspunktet. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at yde klageren en erstatning på 9.790 kr.

B9501010

Kurstabsfradrag

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 4. juli 1995

Klageren havde i sin ejendom to kontantlån til det indklagede realkreditinstitut. Pr. 31. december 1992 udgjorde restløbetiden for det ene kontantlån 10 $\frac{3}{4}$ år og for det andet kontantlån 13 $\frac{3}{4}$ år.

Ved låneansøgning af 6. juli 1993 ansøgte klagerens pengeinstitut på vegne af klageren om et 10-årigt kontantlån på ca. 490.000 kr., hvoraf en del skulle anvendes til indfrielse af de to indestående kontantlån.

Realkreditinstituttet afgav den 6. september 1993 et tilbud på et 10-årigt kontantlån på 496.000 kr. Af lånetilbudet fremgik blandt andet følgende:

" Fristen for udbetaling af lån i henhold til nærværende tilbud gælder indtil 06.03.1994*

** Såfremt følgende lån til ... (realkreditinstituttet) ... indfries inden 01.09.1993.*

... kr. 204.000

... kr. 39.000

vil lånets/lånenes kurstabsfradrag udgøre kr. 35.924.

Kurstabsfradraget vil blive fordelt med lige store beløb i hvert af det/de nye låns terminer.

Fradraget i henhold til ovennævnte kurstabsfradrag vil desuden fremgå af låneoplysningsbrevet samt fremtidige årsopgørelser.

Der gøres opmærksom på, at amortisationskontoen/kontiene kan benyttes forholdsmæssigt til kurstabsfradrag, selv om det/de nye låns kursværdi på tilbudstidspunktet (for kontantlån hovedstolen) er mindre end kursværdien af det/de indfrielede lån excl. indfrielses- og omlægningsomkostninger. Der gøres opmærksom på, at amortisationskontoen/kontiene kun kan benyttes til kurstabsfradrag ved optagelse af nyt/nye lån med en løbetid, der minimum svarer til restløbetiden på det/de kontantlån, der ønskes indfriet.

** Det tilbudte lån indeholder omlægning af eksisterende kontantlån samt enten omlægning af lån af andre lånetyper eller tillægslån. Ved senere ekstraordinær indfrielse af lånet vil kurstabsfradraget blive reduceret forholdsmæssigt. Ønsker De*

at kunne indfri lånet ekstraordinært uden tab af forholdsmæssigt kurstabsfradrag, skal der fra starten etableres mere end et lån med deraf følgende meromkostninger, herunder bl.a. tinglysningsgebyr for hvert af lånene."

Låneomlægningen blev gennemført den 22. september 1993. Det fremgik blandt andet af låneoplysningsbrevet, at eventuelt kurstabsfradrag ville fremgå af indfrielseskvitteringer og årsopgørelse, og at kurstabsfradraget ikke var indregnet i nettoydelsen. Af indfrielseskvitteringerne for de to ældre kontantlån fremgik det, at amortisationskontiene udgjorde henholdsvis 33.155 kr. og 1.681 kr.

Af årsopgørelse for 1993, som blev fremsendt til klageren den 7. april 1994, fremgik det af de til skattemyndighederne indberettede beløb, at kurstabsfradraget udgjorde 0,00 kr.

Klageren rettede efterfølgende flere gange forgæves henvendelse til realkreditinstituttet om etablering af kurstabsfradrag i overensstemmelse med lånetilbudet. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at den vejede restløbetid på de indfrielede lån var 10,45 år, hvilket oversteg løbetiden på det nye lån, hvorfor betingelserne i ligningsloven for opnåelse af kurstabsfradrag ikke var opfyldt. Realkreditinstituttet henviste til, at pengeinstitutet havde anmodet om et 10-årigt kontantlån. Realkreditinstituttet var derfor gået ud fra, at pengeinstitutet var opmærksom på dette forhold, og at pengeinstitutet havde orienteret klageren om, at det nye lån skulle løbe over mere end 10 år, hvis hun ønskede at beholde kurstabsfradraget. Realkreditinstituttet henviste endvidere til lånetilbudet af 6. september 1993, hvori der blev gjort opmærksom på, at amortisationskon-

tiene alene kunne benyttes til kurstabsfradrag ved optagelse af nyt lån med en løbetid, der minimum svarede til restløbetiden på de kontantlån, der ønskedes indfriet. Endelig henviste realkreditinstituttet til, at lånetilbudet var sendt til klagerens pengeinstitut, og at realkreditinstituttet med det nævnte forbehold havde gjort pengeinstitutet opmærksom på, at kurstabsfradraget bortfaldt, hvis det nye lån kun løb i 10 år.

Klagerens pengeinstitut rettede ved brev af 8. december 1994 henvendelse til realkreditinstituttet. Pengeinstitutet anførte, at der ikke var nogen, der havde været opmærksom på, at kurstabsfradraget ville bortfalde på grund af kortere løbetid på det nye lån kontra løbetiden på de lån, der blev indfriet. Pengeinstitutet henviste til, at det skyldtes, at det i realkreditinstituttets tilbud under forbehold var anført, at der ville være et kurstabsfradrag på 35.924 kr., såfremt lånene blev indfriet. Bemærkningen i realkreditinstituttets tilbud om, at amortisationskontoen kun kunne benyttes til kurstabsfradrag ved optagelse af nyt lån med en løbetid, der minimum svarede til restløbetiden på de kontantlån, der ønskedes indfriet, havde pengeinstitutet opfattet som en standardbemærkning uden sammenhæng til den aktuelle sag, eftersom det var anført, at indfrielsen af de omhandlede kontantlån ville udløse et kurstabsfradrag på 35.924 kr. Pengeinstitutet var derfor helt uforstående over for realkreditinstituttets afvisning af kurstabsfradraget. Pengeinstitutet anførte, at såvel klageren som pengeinstitutet havde været i god tro, da omprioriteringen blev igangsat i september 1993. Pengeinstitutet bad derfor om, at kurstabsfradraget straks blev etableret.

Realkreditinstituttet meddelte ved brev af 27. december 1994 klagerens pengeinstitut, at realkreditinstituttet ingen mulighed havde for at dispensere fra ligningslovens regler og henviste i øvrigt til sit brev af 31. oktober 1994 til klageren.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet var forpligtet til at etablere det i lånetilbudet af 6. september 1993 anførte kurstabsfradrag, eller til at yde klageren en erstatning svarende til værdien af kurstabsfradraget. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Flertallet fandt, at det ikke kunne kritiseres, at oplysningerne om betingelserne for kurstabsfradrag i realkreditinstituttets lånetilbud i vidt omfang var standardiserede med henblik på massekontrahering. Flertallet fandt dog, at sammenhængen mellem det specifikt angivne kurstabsfradrag og betingelserne for at opnå fradraget kunne have været angivet tydeligere. Flertallet fandt imidlertid ikke, at realkreditinstituttet kunne ifalde et erstatningsansvar i anledning af, at klageren ikke opnåede kurstabsfradrag. Flertallet tillagde det i den forbindelse vægt, at oplysningen om løbetidsforudsætningen for opnåelse af kurstabsfradrag fremgik af den standardiserede tekst, at lånetilbudet blev fremsendt til klagerens pengeinstitut som professionel låneformidler, at det nye lån på grund af udbetalingsfristen i lånetilbudet kunne have været hjemtaget på et tidspunkt, hvor restløbetiden på de gamle lån ikke oversteg løbetiden på det nye lån, hvorved kurstabsfradraget kunne have været opnået, og at lånet blev tilbudt med så kort en løbetid som 10 år efter udtrykkelig anmodning fra klagerens pengeinstitut.

Da der på tilbudstidspunktet ikke ved optagelse af lån med en løbetid på 10 år ville kunne opnås kurstabsfradrag, idet den gennemsnitlige løbetid på de indestående lån oversteg 10 år, fandt mindretallet, at den meget konkrete oplysning i lånetilbudet om, at kurstabsfradraget ved indfrielse inden 1. september 1993 ville udgøre 35.924 kr., var direkte misvisende, uanset om løbetidsforudsætningen efterfølgende blev anført.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev frifundet.

B9501012

Kursfastsættelse ved låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 7. juni 1995

Klageren ejer en ejendom, hvori der indestod et kontantlån, baseret på 6 pct. obligationer, til det indklagede realkreditinstitut.

Realkreditinstituttet fremsendte i august 1994 et lånetilbud vedrørende omlægning af det indestående kontantlån til et nyt kontantlån, baseret på 10 pct. obligationer. Det fremgik af lånetilbudet, at beregningen af det nye lån var baseret på obligationsindfrielse af det eksisterende lån til dagskurs, og at provenuet fra det nye lån fremkom ved at sælge det nødvendige antal obligationer på Københavns Fondsbørs, hvorfor det nye kontantlåns endelige rente ville være afhængig af kursen på salgsdagen. Derudover fremgik det, at der kunne tilbydes fastkursaftale.

Sammen med lånetilbudet modtog klageren en oversigt vedrørende ombytning af lånet, realkreditinstituttets generelle forretningsbetingelser samt en brochure om indfrielse. Af materialet fremgik en række oplysninger om forudsætningerne for låneomlægningen, herunder var der flere steder en henvisning til, at dagens aktuelle kurser respektive officielle kurser var anvendt. Endvidere fremgik omkostninger samt procedurer for henholdsvis udbetalingen af det nye lån samt indfrielsen af det eksisterende lån. Det fremgik derudover af brochuren om indfrielse, at realkreditinstituttet gerne ville påtage sig at gennemføre indfrielsen for klagerne. Med henblik på udbetaling af det nye lån indleverede klagerne den 23. august 1994 tinglyst pantebrev og udbetalingsbrev til realkreditinstituttet. Efter anmodning fra realkreditinstituttet indbetalte klagerne den 24. august 1994 et beløb på 10.000 kr. til dækning af et forventet negativt provenu i forbindelse med låneomlægningen. Låneomlægningen blev herefter gennemført pr. den 25. august 1994. Det fremgik af låneafregningen, at der var blevet solgt obligationer til en kurs på 98,05, som ifølge låneafregningen var den officielle kurs alle handler pr. den 25. august 1994. Efter modregning af en række omkostnin-

ger samt fradrag af det anslåede indfrielsesbeløb, opstod et overskydende provenu på 1.050 kr., som blev tilsendt klagerne i check.

Af fondsnota af 26. august 1994 fremgik det, at realkreditinstituttet havde gennemført indfrielsen af det eksisterende lån ved opkøb af de bagvedliggende obligationer til kurs 73,05. Det fremgik endvidere, at den sidste officielle kurs alle handler var 72,80, noteret den 25. august 1994. Den resterende restgæld blev ifølge indfrielseskvittering af 31. august 1994 afregnet til kurs 73,10, og det blev oplyst, at den officielle kurs alle handler pr. den 23. august 1994 var noteret til kurs 72,60. Indfrielsen resulterede i forhold til det skønnede indfrielsesbeløb i et overskud på godt 9.000 kr., som blev fremsendt til klagerne i check.

Klagerne protesterede efterfølgende over, at realkreditinstituttet havde afregnet låneindfrielsen til kurser, der var højere end den officielle kurs.

I sin besvarelse af klagerens henvendelse henviste realkreditinstituttet til, at indfrielsen var sket med udgangspunkt i "Generelle betingelser for kursfastsættelse". Det fremgik endvidere, at realkreditinstituttet den 24. august 1994 i forbindelse med klagerens anmodning om udbetaling havde udfærdiget et indfrielsestilbud, som bestod af et nominelt beløb i obligationer, som klagerne skulle købe, samt et kontant restbeløb, der ikke svarede til en hel andel i obligationens udstedelsesstørrelse. Det kontante restbeløb var blevet tilbudt indfriet til den officielle kurs pr. 23. august 1994 og var tillagt 0,50 point i fast risikotillæg, da afregningen først forelå den 30. august 1994. Derved var kursen på 73,10 fremkommet. Obligationsbeløbet havde realkreditinstituttet solgt til klagerne til kurs 73,05. Kursen var ifølge realkreditinstituttet i overensstemmelse med "Generelle betingelser for kursfastsættelse", hvorefter den officielle kurs tillægges 0,25 kurspoint.

Klagerne protesterede i november 1994 på ny forgæves over de anvend-

te indfrielseskurser, som de fandt var et udtryk for et uberettiget gebyr, og henviste til, at denne omkostning ikke var fremgået af det fremsendte materiale. Klagerne protesterede endvidere over, at låneudbetalingen var blevet forsinket på grund af realkreditinstituttets opkrævning af de 10.000 kr. til dækning af eventuelt underskydende provenu ved låneomlægningen, idet opkrævningen af dette beløb kunne have været meddelt dem, allerede da de indleverede udbetalingsgrundlaget.

Klagerne indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, 1) at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at tillægge den officielle kurs henholdsvis 0,25 og 0,30 point i forbindelse med kursfastsættelsen af låneindfrielsen, og 2) at realkreditinstituttet var forpligtet til at erstatte dem et af Nævnet fastsat tab som følge af den forsinkede låneudbetaling. Realkreditinstituttet påstod frifindelse vedrørende klagernes påstand 1. For så vidt angår påstand 2, påstod realkreditinstituttet klagernes tab opgjort til 1.168 kr.

Realkreditinstituttet henviste over for Nævnet til, at kursfastsættelsen af indfrielsen var sket i overensstemmelse med "Generelle betingelser for kursfastsættelse", som forefandtes i samtlige instituttets ekspeditionslokaler til fri afbenyttelse, hvilket var helt i overensstemmelse med Forbrugerombudsmandens retningslinier i udkast til bekendtgørelse om skiltning m.v. ved værdipapirhandel. Realkreditinstituttet erkendte, at forbeholdet for indbetaling af et beløb til dækning af et eventuelt underskydende provenu ved låneomlægningen burde have været taget allerede ved indleveringen af udbetalingsgrundlaget. Realkreditinstituttet var således indforstået med at godtgøre klagerne det tab, som forsinkelsen havde påført dem. Under hensyntagen til såvel indfrielses- som udbetalingskurser opgjorde realkreditinstituttet tabet til 1.168 kr.

Nævnet fandt ikke grundlag for at kritisere realkreditinstituttets beregning af tabet til 1.168 kr. som følge af den

forsinkede låneudbetaling og tog derfor realkreditinstituttets påstand vedrørende dette klagepunkt til følge.

Flertallet fandt, at realkreditinstituttets lånetilbud, "Generelle forretningsbetingelser" og brochuren: "Hvordan kan jeg indfri et lån", sammenholdt med omkostningsangivelserne i realkreditinstituttets lånetilbud, havde givet klagerne en berettiget forventning om, at lånet ville blive afregnet til den officielle kurs. Flertallet fandt som følge deraf, at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at beregne kurstillæg i forhold til den officielle kurs "alle handler". Værdien af det uberettiget foretagne kurstillæg på låneindfrielsen beregnede flertallet til 2.612 kr., som flertallet stemte for, at realkreditinstituttet burde tilbagebetale klagerne.

Det forhold, at realkreditinstituttet til opfyldelse af reglerne i bekendtgørelse nr. 237 om skiltning m.v., havde fremlagt "Generelle betingelser for kursfastsættelse" med angivelse af kursfastsættelsesprincipper i realkreditinstituttets ekspeditionskontorer, fritog efter flertallets opfattelse ikke realkreditinstituttet for i forbindelse med afgivelse af tilbud på låneomlægning m.v. at give modtageren de fornødne oplysninger om priser, omkostninger m.v.

Et mindretal fandt, at realkreditinstituttet gennem fremlæggelse af "Generelle betingelser for kursfastsættelse" til fri afbenyttelse i instituttets ekspeditionskontorer havde opfyldt den oplysningspligt vedrørende kursfastsættelsen, der følger af Forbrugerstyrelsens bekendtgørelse nr. 237 om skiltning m.v. Selv om man ifølge mindretallet kunne stille spørgsmålstegn ved, om denne oplysningsform er hensigtsmæssig på realkreditmarkedet, som er kendetegnet ved, at kommunikationen mellem låntagerne og realkreditinstitutterne oftest foregår skriftligt, konstaterede mindretallet, at kommunikationen var i overensstemmelse med Forbrugerombudsmandens retningslinier, som de er nedfældet i ovennævnte bekendtgørelse. Mindretallet stemte derfor

for at frifinde realkreditinstituttet vedrørende dette klagepunkt. Afgørelsen blev truffet efter stemme-

flertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at tilbagebetale klageren et beløb på i alt 3.780 kr.

B9502018

Ekspeditionstid ved låneudbetaling

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 4. juli 1995

Den omhandlede ejendom var belånt med to lån til det indklagede realkreditinstitut, to lån til et andet realkreditinstitut samt et ejerpantebrev på 220.000 kr. med meddelelse til et pengeinstitut.

I forbindelse med et påtænkt salg af ejendommen godkendte realkreditinstituttets afdeling for bolig hjælp den 14. marts 1994 over for den ejendoms mægler, som forestod salget, en foreslået salgspris. Realkreditinstituttet anmodede samtidig ejendomsmægleren om at fremsende kopi af underskrevet købsaftale samt om at bekræfte, at udbetalingen var deponeret.

Den 15. marts 1994 bekræftede pengeinstituttet over for ejendomsmægleren, at ejerpantebrevet på oprindelig 220.000 kr. kunne kvitteres til aflysning, såfremt ejendommen blev handlet til en kontantpris på 935.000 kr., og såfremt foranstående hæftelser blev indfriet i prioritetsorden.

Der blev medio marts 1994 underskrevet en købsaftale, ifølge hvilken ejendommen pr. den 30. marts 1994 blev overdraget for en pris på 950.000 kr., som skulle berigtiges dels kontant dels ved optagelse af et ejerskiftelån på 891.000 kr. som kontantlån hos realkreditinstituttet. Den årlige rente og ydelse på kontantlånet var anslået til henholdsvis 7,2152 pct. og 79.112 kr. Købsaftalen var forsynet med en ydelsesreguleringsklausul. Det fremgik endvidere af købsaftalen, at sælgeren bestemte udbetalingstidspunktet, og at hjemtagelsen - såfremt udbetaling ikke kunne nås inden overtagelesesdagen - skulle finde sted uden ugrundet ophold derefter.

Den 22. marts 1994 meddelte realkreditinstituttet ejendomsmægleren, at instituttet under en række vilkår og betingelser kunne acceptere den indgåede købsaftale. Det var blandt andet en betingelse, at skødet blev

indleveret til tinglysning senest den 22. april 1994.

Realkreditinstituttet udfærdigede den 22. marts 1994 et tilbud på et 30-årigt kontantlån på 891.000 kr. Den årlige rente var i tilbudet foreløbigt ansat til 7,392 pct., beregnet på grundlag af salg af 5 pct. obligationer til en kurs på 77,60. Den kvartårlige terminsydelse var anslået til 19.986 kr., inklusive bidrag. Endvidere fremgik blandt andet følgende af lånetilbudet:

"...(REALKREDITINSTITUTTET)... FORESTÅR SELV UDBETALING AF NÆRVÆRENDE LÅN OG INDFRIELSE AF EGNE OG FORANSTÅENDE PRIORITETER."

Ejendomsmægleren fremsendte den 24. marts 1994 kopi af lånetilbudet samt en "Vejledning til berigtigende advokat i underskudshandler, hvor ...(realkreditinstituttet)... medvirker" til klagerens advokat. På vejledningen var der x-markeret ud for et afsnit med følgende ordlyd:

"Ved optagelse af ejerskiftelån/konverteringslån ... (Realkreditinstituttet)... varetager selv hjemtagelse af konverterings-/ejerskiftelån og indfrielse af indestående prioriteter. Sælger har underskrevet fuldmagt til ... (realkreditinstituttet)... om hjemtagelse af lån."

Den 5. april 1994 blev skødet indleveret til ejendomsværdipåtegning og tinglysning. Skødet blev tinglyst den 26. april 1994 med retsanmærkning om yderligere pantegæld. Pantebrevet for ejerskiftelånet blev tinglyst den 6. april 1994 med retsanmærkning om yderligere pantegæld.

Realkreditinstituttet modtog den 18. maj 1994 besked fra pengeinstituttet om, at ejerpantebrevet ville blive sendt til aflysning.

Klagerens advokat skrev den 26. maj 1994 til realkreditinstituttet, idet han

henviste til retsanmærkningerne på skødet og bad realkreditinstituttet orientere ham, når retsanmærkningerne kunne slettes.

Retsanmærkningerne på pantebrevet for ejerskiftelånet blev den 15. juni 1994 ophævet.

Ved brev af 17. juni 1994 besvarede ejendomsmægleren en telefonisk henvendelse fra klagernes advokat. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"...Vi har nu talt med ... (realkreditinstituttet)... pr. telefon der oplyser at lånet ikke er hjemtaget endnu, p.g.a. ... (efterstående pengeinstitut)..., der har været længe om at sende ejerpantebrevet til aflysning.

Vi beder Dem venligst kontakte ... (realkreditinstituttet)..., med hensyn til hvilken obligationsrente lånet ønskes udbetalt til..."

Klagernes advokat skrev den 26. juni 1994 til ejendomsmægleren og protesterede over den manglende lånehjemtagelse. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"...der er tale om sælgermisligholdelse for så vidt angår ejerskiftelånet, når årsagen til den manglende hjemtagelse er, at et ejerpantebrev ikke er sendt til aflysning rettidigt. ... (Realkreditinstituttet)..., der jo er økonomisk interesseret i handelen, har selv været den nærmeste til at vide, hvorvidt Deres - eventuelt Realkreditens - egne aftaler med ... (pengeinstituttet)... var klare nok til, at ejerskiftelånet kunne hjemtages eller ej uanset om, det forelå i kvitteret stand.

På købers vegne skal jeg herved rejse krav om, at man nu modtager regulering af købesummen svarende til det tab, man har lidt ved, at ejerskiftelånet ikke er blevet hjemtaget i normalt ekspeditionstempo cirka en måned efter at lånetilbuddet forelå, i stedet for som nu åbenbart stadig ikke er hjemtaget..."

Ejendomsmægleren besvarede denne henvendelse den 27. juni 1994 og henviste til, at han ikke havde haft nogen indflydelse på realkreditinstituttets ekspeditionstid.

Advokaten protesterede ligeledes den 26. juni 1994 over for realkreditinstituttet, der den 28. juni 1994 fremsendte en redegørelse for sagsforløbet og

afviste at være ansvarlig for, at låneudbetalingen ikke havde kunnet finde sted på et tidligere tidspunkt. Realkreditinstituttet anførte endvidere, at udbetaling ikke havde kunnet finde sted tidligere end sket, idet de i lånetilbudet tagne forbehold ikke havde været opfyldt, og opfordrede advokaten til angive i hvilken renteprocent, lånet nu ønskedes udbetalt.

Realkreditinstituttet anmodede på ny den 11. juli 1994 advokaten om at meddele, i hvilken renteprocent han ønskede lånet udbetalt, idet realkreditinstituttet ville udbetale lånet i 7 pct. obligationer, såfremt instituttet ikke modtog nærmere besked inden den 13. juli 1994.

Det nye lån blev udbetalt den 19. juli 1994. Af betalingsvilkårene fremgår det, at der for at opnå en kontanthovedstol på 891.000 kr. blev solgt 7 pct. obligationer til kurs på 84,90 for i alt 1.049.469 kr. Den ordinære kvartårlige terminsydelse blev 22.444 kr., inklusive bidrag, og den årlige rente 8,7093 pct.

Den 17. august 1994 rettede advokaten på ny henvendelse til realkreditinstituttet og protesterede over, at instituttet ikke havde foranlediget lånet udbetalt på et tidligere tidspunkt. Advokaten opgjorde klagernes erstatningskrav til ca. 67.700 kr.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet unødigt havde forsinket udbetalingen af ejerskiftelånet og derved påført dem en forøget renteudgift, for hvilken instituttet ifaldt erstatningsansvar. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at sælgeren ifølge købsaftalen bestemte udbetalings-tidspunktet, og såfremt udbetaling ikke kunne nås inden overtagelsesdagen, skulle hjemtagelsen finde sted uden ugrundet ophold derefter. Realkreditinstituttet havde gennem tilkendegivelserne i henholdsvis lånetilbudet af 22. marts 1994 samt den til klagernes advokat fremsendte vejledning betinget sig at forestå indfrielsen af samtlige indestående lån i ejendommen og udbetalingen af ejerskif-

telånet. Realkreditinstituttet fandtes herved at have påtaget sig de forpligtelser, der i henhold til købsaftalen påhvilede sælgeren vedrørende låneudbetaling, herunder til uden ugrundet ophold efter overtagelsesdagen at sørge for låneudbetaling.

Ifølge lånetilbudet var det en betingelse for låneudbetaling, at der forelå et tinglyst anmærkningsfrit pantebrev og tinglyst skøde til klagerne. Nævnet fandt derfor ikke, at det kunne kritiseres, at realkreditinstituttet ikke lod ejerskiftelånet udbetale på grundlag af ejerskiftelåns pantebrevet allerede umiddelbart efter dets tinglysning den 6. april 1994 og tinglysningen af skødet den 26. april 1994, idet pantebrevet på dette tidspunkt bar retsanmærkninger om blandt andet ejer pantebrevet på 220.000 kr. Nævnet fandt imidlertid, at realkreditinstituttet havde forsømt sin forpligtelse til at søge låneudbetaling gennemført uden ugrundet ophold ved først den 28. juni 1994 at give tilsagn om udbetaling af lånet. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at realkreditinstituttet kunne have fremmet sagen og skabt grundlag for låneudbetalingen

på et væsentligt tidligere tidspunkt end sket, idet instituttet allerede forud for den 18. maj 1994, da man modtog meddelelsen om, at ejer pantebrevet på 220.000 kr. ville blive sendt til aflysning, kunne have taget initiativ til indfrielsen af samtlige lån omfattet af den præjudicerende retsanmærkning og til selv at komme i besiddelse af de kvitterede præjudicerende pantebreve omtalt i retsanmærkningen. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet havde pådraget sig et erstatningsansvar ved ikke at udbetale lånet uden ugrundet ophold, og at instituttet var forpligtet til at betale klagerne en erstatning for det tab, de derved havde lidt. Der sås ved tabsberegningen bort fra perioden 28. juni til 19. juli 1994, på hvilken sidste dato låneudbetalingen blev gennemført, idet denne forsinkelse - som sagen var oplyst - skyldtes, at klagerens advokat ikke gav realkreditinstituttet besked om den renteprocent, der skulle lægges til grund.

Nævnet fandt, at erstatningen skønsmæssigt kunne fastsættes til 20.000 kr.

B9503021

Ekspeditionstid ved afgivelse af lånetilbud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 4. juli 1995

Klageren havde sat sin ejendom til salg hos en ejendomsmægler, tilknyttet en ejendomsmæglerkæde, som er ejet af det indklagede realkreditinstitut.

Ejendomsmægleren fremsendte den 29. marts 1994 kopi af en købsaftale til realkreditinstituttet og anmodede om ejerskiftelån. Den samme dag sendte ejendomsmægleren besked til klagerens pengeinstitut om, at der var søgt ejerskiftelån hos realkreditinstituttet, og fremsendte endvidere kopi af købsaftalen til pengeinstitutet.

Realkreditinstituttet afgav den 14. april 1994 tilbud på et kontantlån på 575.000 kr. Den foreløbige rente, der var ansat på grundlag af kurs 85,60 pr. 13. april 1994, udgjorde ifølge lånetilbudet 7,5192 pct. Af lånetilbudet, der var gældende i 3 måneder, fremgik det endvidere, at realkreditinstituttet

kunne tilbyde en fastkursaftale, som kunne fastlåse den kontante rente, som var gældende ved aftalens indgåelse.

Den 6. juli 1994 bekræftede klagerens pengeinstitut over for realkreditinstituttet, at det tilbød lån på 575.000 kr. ønskedes udbetalt hurtigst muligt. Realkreditinstituttet fremsendte den 8. juli 1994 låneafregning til klagerens pengeinstitut. Den 11. juli 1994 fremsendte realkreditinstituttet til pengeinstitutet en lånespecifikation, hvoraf det fremgik, at lånet var afregnet til kurs 75,65, hvilket var dagskursen den 8. juli 1994.

Klageren rettede den 12. februar 1995 henvendelse til realkreditinstituttet, idet han fandt, at instituttets langsomme sagsbehandling havde været en væsentlig årsag til, at han havde tabt ca. 50.000 kr. på handlen. Klage-

ren henviste til, at der gik 25 dage fra underskrivelse af købsaftalen den 25. marts 1994, til han modtog lånetilbud den 19. april 1994. Klageren anførte, at kursen i denne periode var faldet fra 86,4 til 82,2, og at renten var steget fra 7,42 pct. til 8,14 pct. Klageren var opmærksom på, at han - idet han havde valgt ikke at kurssikre på tidspunktet for modtagelsen af lånetilbudet - var ansvarlig for det efterfølgende kursfald, men fandt, at realkreditinstituttet var ansvarlig for den del af tabet, der svarede til kursforskellen mellem kurs 86,4 og kurs 82,2.

Realkreditinstituttet afviste den 13. februar 1995 at anerkende noget ansvar for klagerens kurstab. Realkreditinstituttet anførte i den forbindelse, at klagerens låneansøgning var indgået hos instituttet den 30. marts 1994, og at der var afgivet lånetilbud den 14. april 1994. I betragtning af, at påsken havde ligget i dette tidsrum, fandt realkreditinstituttet ikke, at sagsbehandlingstiden kunne anses for urimelig. Realkreditinstituttet henviste til, at den manglende kurssikring på købstidspunktet var beklagelig, men at dette var klagerens eget ansvar.

Klageren rettede den 14. februar 1995 på ny henvendelse til realkreditinstituttet, idet han anførte, at han af sine rådgivere var orienteret om, at der skulle foreligge et lånetilbud, før der kunne kurssikres. Han bad derfor realkreditinstituttet om at oplyse, hvorvidt han var fejlinformeret, idet ejendomsmægleren og hans pengeinstitut i bekræftende fald havde et troværdighedsproblem. Han anmodede samtidig realkreditinstituttet om henvisning til relevant lovgivning på området. Realkreditinstituttet meddelte den 16. februar 1995 klageren, at instituttet ikke havde yderligere bemærkninger til sagen.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved den langsomme sagsbehandling, og at instituttet som følge deraf var forpligtet til at yde ham erstatning for det tab, han

var påført i den anledning. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at han havde haft huset til salg siden den 17. september 1993 hos en ejendomsmægler, som er ejet af realkreditinstituttet, og at man således havde haft rigelig tid til fra realkreditinstituttets side at foretage de undersøgelser, der først blev foretaget efter købsaftalens underskrivelse. Klageren fandt, at realkreditinstituttet/ejendomsmægleren bar det fulde ansvar for kurstabet som følge af kursfald fra kurs 86,4 til 82,2 fra den 25. marts 1994 til 19. april 1994.

Realkreditinstituttet oplyste på forespørgsel fra Nævnsekretariatet, at lånetilbudet den 14. april 1994 blev fremsendt til såvel klageren som den ejendomsmægler, som havde anmodet om lånetilbudet. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at ejendomsmægleren på forespørgsel fra realkreditinstituttet om tidspunktet for hans modtagelse af lånetilbudet havde meddelt, at tidspunktet som følge af manglende datostempling ved modtagelsen ikke havde kunnet afdekkes nærmere.

Nævnet bemærkede, at ejendomsmægleren er tilknyttet en af realkreditinstituttet ejet ejendomsmæglerkæde. Ejendomsmægleren og realkreditinstituttet var imidlertid i den aktuelle sammenhæng to selvstændige juridiske personer. Ejendomsmæglerens ekspeditioner og rådgivning var sket som led i ejendomsmæglervirksomheden, som drives for ejendomsmæglerens regning og risiko, og ikke på vegne af realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet kunne som følge heraf ikke gøres ansvarlig herfor, ligesom der ikke kunne stilles krav om, at realkreditinstituttet generelt var informeret om, hvilke handler, herunder hvilke ejerskiftelån, ejendomsmægleren forventede formidlet af ham.

Ejendomsmægleren ansøgte efter det oplyste først den 29. marts 1994 realkreditinstituttet om lånetilbud. Realkreditinstituttet afgav angiveligt lånetilbudet den 14. april 1994, og der var

efter Nævnets opfattelse ikke grundlag for at rejse kritik af en ekspediti-

onstid på ca. 14 dage. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9503024

Låneomkostninger

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 20. december 1995

Klageren ejede en bolig- og erhvervs-ejendom, hvorfra der blev drevet en mindre biludlejningsvirksomhed. Af BBR-ejermeddelelse af den 17. februar 1990 fremgik det, at den overvejende del af ejendommen anvendtes til beboelse. Ejendommen var blandt andet belånt med tre lån til det indklagede realkreditinstitut.

Klagerens advokat rettede den 30. marts 1994 henvendelse til realkreditinstituttet og ansøgte om et 30-årigt kontantlån på 640.000 kr. under henvisning til, at klageren havde indgået aftale om salg af den omhandlede ejendom.

Ved brev af 11. april 1994 afslog realkreditinstituttet over for klagerens advokat at yde det ansøgte lån. Instituttet meddelte i samme forbindelse, at man var indstillet på at bevilge gældsovertagelse samt at omlægge de tre indestående lån til et 20-årigt lån. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at gebyret for gældsovertagelse i erhvervsejendomme androg 2.000 kr., samt at ekspeditionsgebyret og stiftelsesprovisionen til omlægningslån i erhvervsejendomme udgjorde minimum 15.000 kr. pr. ejendom.

Den 25. juli 1994 fremsendte realkreditinstituttet et tilbud på et 20-årigt lån til klagerens advokat. Af lånetilbudet, der var udstedt i køberens navn, fremgik det, at der skulle betales 10.000 kr. i stiftelseprovision, og at der skulle betales 5.000 kr. i gebyr. Det fremgik endvidere, at tidligere betalt stiftelsesprovision ville blive modregnet med 0 kr. Som betingelser for låneudbetaling var det anført, at der skulle forevises endeligt tinglyst skøde til den nye ejer samt indsendes gældsovertagelseserklæring. Derudover skulle der indbetales et gebyr på 2.000 kr. Alternativt kunne dette gebyr modregnes ved låneudbetalingen.

Der blev samtidig i køberens navn

udfærdiget pantebrev for det nye lån, hvoraf følgende blandt andet fremgik:

"Såfremt der indestår ældre lån fra ... (realkreditinstituttet) ... i ejendommen anmoder debitor, samtidig med underskrift på nærværende pantebrev, om at overtage det personlige gældsansvar for disse lån, medmindre sådan overtagelse har fundet sted..."

Gældsovertagelseserklæring blev af køberen underskrevet den 15. september 1994 og blev af realkreditinstituttet modtaget den 27. oktober 1994. Lånet blev udbetalt til køberen den 31. oktober 1994, og af låneafregningen fremgik det, at der blev betalt 10.000 kr. i stiftelsesprovision, 5.000 kr. i gebyr for lånesagen, 500 kr. i gebyr for en kurskontrakt og 2.000 kr. i gebyr for gældsovertagelse.

Den 14. december 1994 rettede klagerens advokat henvendelse til realkreditinstituttet og forespurgte til de i forbindelse med låneudbetalingen afholdte omkostninger og gebyrer. Advokaten anførte i den forbindelse, at han var uforstående over for, at der var betalt 2.000 kr. i gebyr for gældsovertagelse, når lånet var optaget i køberens navn.

Realkreditinstituttet redegjorde den 11. januar 1995 for den opkrævede stiftelsesprovision og de opkrævede gebyrer.

Yderligere korrespondance førte ikke til enighed mellem parterne, og klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde krævet for høje takster i forbindelse med lånesagen, at realkreditinstituttet havde været forpligtet til at yde rabat på stiftelsesprovisionen, samt at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at opkræve gebyr for gældsovertagelse. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnsekretariatet oplyste til brug for sagen, at det af realkreditinstitut-

tets prisblad af den 3. januar 1994, der var gældende på tidspunktet for tilbudsafgivelsen, fremgik, at der for erhvervsejendomme betales en minimumsstiftelsesprovision på 10.000 kr., et ekspeditionsgebyr på 5.000 kr. samt et gebyr for gældsovertagelse uden besigtigelse på 2.000 kr. Disse takster var i realkreditinstitutets nye prisblade henholdsvis pr. 15. august og 14. oktober 1994 fastholdt.

Nævnet fandt, at klageren ved som et led i handlen at acceptere realkreditinstitutets lånetilbud af 25. juli 1994, der angav omkostninger og gebyrer for belåning af erhvervsejendomme og ligeledes angav, at der ikke ville blive ydet rabat på stiftelsesprovision ved låneudbetalingen, var forpligtet af disse lånevilkår m.v. Nævnet lagde i den forbindelse vægt på, at der var tale om en blandet ejendom, hvor det er sædvanligt, at taksterne beregnes efter reglerne for erhvervsejendomme.

Et flertal i Nævnet udtalte herefter, at de fandt, at realkreditinstitutionen var uberettiget til at kræve et gældsovertagelsesgebyr i forbindelse med lånet, der blev optaget af køberen. Flertallet stemte derfor for, at realkreditinstitutionen skulle tilpligtes at tilbagebetale gældsovertagelsesgebyret på 2.000 kr. Mindretallet fandt, at klageren ved som et led i handlen at acceptere lånetilbudet af 25. juli 1994, der ud over omkostninger og gebyrer m.v. for belåning af erhvervsejendomme ligeledes angav gebyret for gældsovertagelse, endvidere var forpligtet af dette lånevilkår. Mindretallet lagde ved afgørelsen vægt på, at de ekspeditioner, der er knyttet til en vurdering af køberen ved ejerskifte, har samme omfang, uanset at det nye lån optages i køberens navn.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstitutionen blev tilpligtet at tilbagebetale klageren 2.000 kr.

B9503026

Betingelser for gældsovertagelse

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 4. juli 1995

Klageren ejede en mindre landbrugsejendom, hvori der indestod lån dels til et enhedsprioriteringsinstitut dels det indklagede realkreditinstitut som efterstående panthaver.

Realkreditinstitutets lån var oprettet på Justitsministeriets pantebrevsformular B, som blandt andet indeholder bestemmelser, hvorefter debitor er underkastet de til enhver tid for realkreditinstitutionen gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør heraf, og hvorefter kreditor uanset pantebrevets uopsigeligthed kan forlange kapitalen indfriet, hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer.

I forbindelse med et forventet salg af ejendommen foretog to forskellige ejendomsmæglerfirmaer i januar 1994 vurderinger af denne. Ejendomsmæglerfirma 1 værdiansatte ejendommen til en kontantpris på 743.000 kr., svarende til en prioriteret pris på 825.000 kr. med en udbetaling på 50.000 kr. Ejendomsmæglerfirma 2 værdiansatte ejendommen til en kontantpris på 584.000 kr., svarende til en

prioriteret pris på 650.000 kr. med en udbetaling på 40.000 kr.

Klageren underskrev den 19. juni 1994 slutseddel vedrørende salg af ejendommen. Ejendomshandlen var formidlet af et 3. ejendomsmæglerfirma. I henhold til slutsedlen skulle ejendommen overtages af køberne den 1. oktober 1994. Købesummen var i første omgang fastsat til 741.589 kr., som skulle berigtiges ved overtagelse af lån samt ved erlæggelse af en kontant udbetaling på 50.000 kr.

Ejendomsmæglerfirma 3 anmodede ved brev af 15. juni 1994 realkreditinstitutionen om forhåndsgodkendelse af handlen og køberne. Realkreditinstitutionen afviste ved brev af 5. juli 1994 at godkende køberne som debitorer for realkreditinstitutionens lån.

Købernes revisor rettede den 22. juli 1994 skriftlig henvendelse til realkreditinstitutionen og oplyste, at køberne var indstillet på at betale yderligere 50.000 kr. i udbetaling, således at udbetalingen i alt androg 100.000 kr. Revisoren afgav i samme forbindelse nogle økonomiske oplysninger om

køberne og anmodede om realkreditinstitutts accept af gældsovertagelse. Realkreditinstituttet meddelte den 1. august 1994 købernes revisor, at det af et notat i sagen fremgik, at en af realkreditinstitutts vicedirektører med revisoren havde aftalt, at gældsovertagelsen kunne accepteres, såfremt udbetalingen blev forhøjet til 150.000 kr. Realkreditinstituttet tilkendegav, at dette krav ville blive fastholdt.

Ejendomsmæglerfirma 3 fremsendte ved brev af 17. august 1994 kopi af slutsedlen med de foretagne og af parterne godkendte ændringer. Det fremgik af slutsedlen, at købesummen var ændret til 734.335 kr. med en udbetaling på 100.000 kr. samt et sælgerpantebrev på 50.000 kr. På baggrund af de ændrede handelsvilkår anmodede ejendomsmæglerfirma 3 realkreditinstituttet om at acceptere gældsovertagelse til køberne.

Realkreditinstituttet meddelte ved brev af 26. august 1994 ejendomsmæglerfirma 3, at gældsovertagelsen kunne bevilges på betingelse af, at lånet til realkreditinstituttet blev ekstraordinært nedbragt med kontant 100.000 kr. samt på betingelse af, at gældsovertagelsesdeklaration underskrevet af de nye ejere blev indsendt til realkreditinstituttet.

Klageren underskrev den 29. septem-

ber 1994 endeligt skøde, hvoraf det fremgik, at sælgerpantebrevet på 50.000 kr. var konverteret til en udbetaling på 35.000 kr.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var uberettiget til at kræve ekstraordinær nedbringelse af lånet som betingelse for gældsovertagelse, og at realkreditinstituttet som følge heraf skulle godtgøre klageren kurstabet på 15.000 kr. vedrørende sælgerpantebrevet. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at realkreditinstitutts lån i henhold til pantebrevsformular B forfalder ved ejerskifte. Realkreditinstituttet var ikke ifølge aftalegrundlaget forpligtet til at godkende gældsovertagelse og havde heller ikke efter det oplyste ved et konkret tilsagn forpligtet sig hertil over for klageren. Realkreditinstituttet havde således været berettiget til at afvise gældsovertagelse respektive stille nærmere betingelser for accept af gældsovertagelse. I overensstemmelse med sædvanlig nævnsspraksis fandt Nævnet ikke at kunne efterprøve de af realkreditinstituttet ud fra kredit- og udlånspolitiske vurderinger konkret stillede betingelser for gældsovertagelse. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.

B9504032

Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst ved salg af overtaget pant

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 1. december 1995

Det indklagede realkreditinstitut overtog i februar 1989 en ejerlejlighed på tvangsauktion. I ejerlejligheden indestod 3 lån til realkreditinstituttet. Lån 1 og 2 var kontantlån, mens lån 3 var et obligationslån baseret på inkonvertible obligationer.

Ved slutseddel af 4. september 1989 overdrog realkreditinstituttet retten til at tage auktionsskøde til klageren. Salget blev formidlet af en ejendomsmægler. Følgende oplysninger fremgik af slutsedlen om prioriteter til overtagelse:

"1. prioritet: ... (realkreditinstituttet) ...

Type: Kontantlån

Hovedstol kr. 74.500,00

Rente % p.a.: 16,522

Restgæld pr. 01.07.89 kr. 70.644,58

- ejerskifteafdrag, som betales af sælger kr. 0,00
kr. 70.644,58

Årlig ydelse kr. 12.527,18

Antal terminer: 2

1. års afdrag kr. 776,55 og rente
kr. 11.795,63

Ændret rente %/ydelse i løbetiden: Nej.

Særlige indfrielsesvilkår: Ja.

Prioriteten indestår til udløb.

2. prioritet: ... (realkreditinstituttet)...

Type: Kontantlån

Hovedstol kr. 73.700,00

Rente % p.a.: 16,798

Restgæld pr. 01.07.89 kr. 70.021,14

- ejerskifteafdrag, som betales af sælger kr. 0,00
kr. 70.021,14

Årlig ydelse kr. 12.694,08

Antal terminer: 2

1. års afdrag kr. 752,72 og rente
kr. 11.941,36

Ædret rente %/Ydelse i løbetiden: Nej.

Særlige indfrielsesvilkår: Ja.

Prioriteten indestår til udløb.

3. prioritet: ... (realkreditinstituttet)...

Type: Obligationslån

Hovedstol kr. 193.000,00

Rente % p.a.: 10

Restgæld pr. 01.07.89 kr. 181.927,93

- ejerskifteafdrag, som betales af sælger kr. 0,00
kr. 181.927,93

Årlig ydelse kr. 24.266,28

Antal terminer: 4

1. års afdrag kr. 5.994,06 og rente
kr. 18.272,22

Ædret rente %/Ydelse i løbetiden: Nej.

Særlige indfrielsesvilkår: Nej.

Prioriteten indestår til udløb."

Slutsedlen indeholdt desuden blandt andet følgende bestemmelser:

"Da undertegnede er bankuddannet betinger jeg, selv at udfærdige auktionsskøde i nærværende handel.

Køberen overtager lån til ... (realkreditinstituttet) ... som personlig debitor og indtræder som medlem af foreningen med alle deraf følgende rettigheder og forpligtelser i overensstemmelse med vedtægterne og pantebrevet. Køber har fået udleveret genpart af slutseddel.... samt:

Kopi af vedtægter for ejf., kopi af referat for sidste ordinærgeneralforsamling, kopi af brev vedr. energiattest, kopi vedr. forhøjelse af skadesløsbrev, kopi af div. breve vedr. terrasserenoivering, kopi af sidste regnskab for 1988 og budget for 1989. Kopi af tingbogsoplysning, samt praktiske oplysninger vedr. bebyggelsen."

Den vedhæftede tingbogsoplysning indeholdt ikke oplysninger om pantehæftelser.

Ejerlejlighedens blad i tingbogen indeholdt, for så vidt angår kontantlånene, en angivelse af "særlige indfri-

elsesvilkår". En tilsvarende angivelse var ikke anført ved lånet, som var baseret på inkonvertible obligationer. Realkreditinstituttets pantebreve til lån baseret på inkonvertible obligationer indeholder på side 1 en angivelse af, at lånet kun kan indfries med obligationer, og på side 2 er det anført, at det vil fremgå af pantebrevets forside, hvis lånet alene kan indfries med obligationer.

Realkreditinstituttets lånevilkår for fastforrentede obligationslån indeholder endvidere en bestemmelse om, at hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af lån baseret på inkonvertible obligationer alene kan ske med obligationer i samme serie, aldersklasse og rentefod som de obligationer, der blev udstedt ved lånets udbetaling.

Realkreditinstituttet fremsendte den 22. november 1993 en beregning af låneomlægning til klageren. Beregningen omhandlede alene en omlægning af de to kontantlån.

I forbindelse med videresalg af ejerlejligheden indfrie klageren den 27. maj 1994 det inkonvertible lån ved opkøb af obligationer til kurs 150,05. Klageren opgjorde efterfølgende sit tab ved indfrielsen af det inkonvertible lån til 82.136 kr. Klageren opgjorde sit samlede tab ved salg af ejerlejligheden til 67.590 kr.

Klagerens advokat gjorde ved brev af 30. august 1994 et erstatningskrav gældende over for realkreditinstituttet. Klagerens advokat henviste til, at tabet på 82.136 kr. var påført klageren som følge af, at der ikke fra realkreditinstituttets side udtrykkeligt var gjort opmærksom på, at lån 3 havde særlige indfrielsesvilkår som følge af, at det var inkonvertibelt.

Realkreditinstituttet afviste ved brev af 14. september 1994 klagerens krav. Realkreditinstituttet henviste i den forbindelse til, at klageren havde betinget, at hun som bankuddannet selv skulle udfærdige skøde og dermed forestå handlens berigtigelse uden advokatmedvirken. Realkreditinstituttet havde accepteret denne betingelse, idet instituttet havde lagt til grund, at klageren havde tilstræk-

kelig indsigt i den for berigtigelse af en handel nødvendige profession. Realkreditinstituttet forudsatte, at klageren havde stiftet bekendskab med lånenes vilkår i forbindelse med handlens berigtigelse, og at klageren gennem offentliggjorte kurslister havde undersøgt kursen på lånet på overtagestidspunktet. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at klageren igennem instituttet kunne have rekvireret de nøjagtige låneoplysninger på udbetalingstidspunktet, herunder oplysninger om inkonvertibilitet. Realkreditinstituttet anførte desuden, at det ikke af slutsedlen fremgik, at klageren havde lagt vægt på som noget afgørende og væsentligt for købet, at lånet skulle kunne indfries når som helst til kurs pari. Realkreditinstituttet afviste at have handlet culpøst ved at have underskrevet som sælger, ligesom betingelserne for at ifalde erstatningsansvar efter instituttets opfattelse heller ikke var til stede, idet den opgjorte skade ikke var forårsaget af instituttets sælgerunderskrift på en slutseddel med en urigtig oplysning. Realkreditinstituttet afviste således, at der var kausalitet mellem handling og påstået skade, ligesom denne ej heller var en påregnelig eller adækvat følge af sælgerunderskriften på slutsedlen. Endelig bemærkede realkreditinstituttet, at instituttet ikke på noget tidspunkt var blevet inddraget i indfrielsesproceduren, herunder stillingtagen til indfrielsevilkårene. Når klageren således havde valgt at forestå indfrielsen uden om realkreditinstituttet, var hun afskåret fra at sikre sig den bedste kurs og var dermed blevet påført en omkostning, som hun i det hele måtte bære. Klagerens advokat rettede på ny den 1. november 1994 henvendelse til realkreditinstituttet. Klagerens advokat anførte i den forbindelse, at en person, der køber fast ejendom af realkreditinstituttet som sælger og som kreditor på de overtagne lån bør kunne fæste lid til sælgerens oplysninger i slutsedlen og i tingbogen. Når det i handlen var oplyst, at der ikke var særlige indfrielsesvilkår på

det nævnte lån, måtte køberen kunne tage det for et faktum, således at yderligere undersøgelser ved at rekvirere udskrifter, kopier og så videre fra sælgeren måtte være overflødige. Klagerens advokat fastholdt, at den skade, der var overgået klageren, i relation til slutsedlen var en direkte følge af realkreditinstituttets urigtige oplysninger om det nævnte låns indfrielsesbetingelser. Advokaten bemærkede, at realkreditinstituttet intet havde anført til støtte for, at klageren ville have været bedre stillet økonomisk, hvis hun havde søgt realkreditinstituttets bistand ved indfrielsen og henviste til, at klageren tidligere havde søgt hjælp til en låneomlægning hos realkreditinstituttet og fået den besked, at det ikke kunne betale sig. Realkreditinstituttet redegjorde ved brev af 24. januar 1995 til klagerens advokat for instituttets opfattelse af betydningen af, at klageren havde valgt selv at berigtige handlen. Realkreditinstituttet anførte blandt andet, at det - når der handles med en professionel - må kunne lægges til grund, at denne besidder et kendskab og en viden til vilkårene og berigtigelsen, som fordrer mindre rådgivning og støtte. Realkreditinstituttet henviste til, at instituttet normalt fordrer, at der medvirker en berigtigende advokat på køberens side, men at instituttet i den konkrete sag havde gjort en undtagelse, idet køberen direkte havde betinget handlen af, at hun selv forestod berigtigelsen. Realkreditinstituttet fastholdt, at der som led i en ejendomsberigtigelse bør foretages de fornødne undersøgelser af låntyper samt øvrige forhold. Realkreditinstituttet fastholdt endvidere, at instituttet ikke som sælger af ejerlejligheden havde haft særlig anledning til at henlede opmærksomheden på inkonvertibiliteten på det ene lån, og at klageren omvendt med særlig indsigt som bankuddannet og med kvalifikationer til berigtigelsen af handlen havde haft anledning til selv at foretage den fornødne undersøgelse. Hertil kom, at lånets karakter fremgik direkte af

serieangivelsen og direkte af pantebrevets forside. Klageren måtte som bankuddannet være bekendt med obligationskurserne og kunne have taget forholdet op og undersøgt det. Selv om klageren gennem sin 5-årige ejerperiode løbende havde modtaget terminsopkrævninger, årsopgørelser m.v. og således havde haft tilstrækkelig information om lånets karakter, havde klageren forholdt sig passiv og dermed stiltiende accepteret lånets karakter. Realkreditinstituttet henviste til muligheden af at indbringe sagen for Realkreditankenævnet. Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved ikke i forbindelse med overdragelsen af ejerlejligheden til hende at gøre opmærksom på, at et af de overtagne lån var baseret på inkonvertible obligationer, og at instituttet som følge heraf skulle erstatte hende det lidte tab på 82.136 kr. Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse. Subsidiært påstod realkreditinstituttet frifindelse mod en erstatning fastsat til et lavere beløb end det af klageren opgjorte tab.

Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at et obligationslån, der ikke kan indfries til pari kurs, men kun ved opkøb af obligationer, er behæftet med særlige indfrielsesvilkår, og at det derfor var en ansvarspådragende fejl i handelsmaterialet at anføre, at det ikke forholdt sig således. Klageren anførte endvidere, at realkreditinstituttet havde været den nærmeste til at komme med oplysningen om inkonvertibilitet, og at instituttet således ikke havde opfyldt sin oplysningspligt.

Klageren bemærkede endvidere, at realkreditinstituttet over for Ankenævnet havde præsumeret, at køber ikke ville lægge vægt på sælgers oplysninger i den relevante sammenhæng og - eo ipso - at sælger derfor kunne oplyse, hvad der faldt sælger ind og alligevel være ansvarsfri. Klageren havde noteret sig realkreditinstituttets rent personlige mening om,

at der i 1989 ikke var fokus på, om et lån var ydet i en konverterbar eller inkonverterbar serie, og fandt ikke, at det kunne være af betydning for hende, hvorledes realkreditinstituttet på nuværende tidspunkt følte, at situationen burde opfattes i 1989. Det, der var afgørende for klageren, var, at hun led et tab, fordi hun af realkreditinstituttet fik at vide, at den ejendom, som hun købte, var behæftet med et obligationslån uden særlige indfrielsesvilkår.

Endelig anførte klageren, at realkreditinstituttet ikke havde dokumenteret, at instituttet havde haft mulighed for at assistere med en fordelagtigere indfrielse.

Realkreditinstituttet anførte til støtte for sin principale påstand blandt andet, at der ikke fra klagerens side syntes at have været lagt vægt på, om lånet var ydet i en konverterbar eller inkonverterbar obligationsserie. I modsat fald ville det have været naturligt at få dette forhold præciseret i slutsedlen. Realkreditinstituttet bemærkede, at der i 1989 ikke var fokus på, om et lån var ydet i en konverterbar eller inkonverterbar serie. Man sondrede på daværende tidspunkt i højere grad mellem kontantlån og obligationslån. Realkreditinstituttet gjorde gældende, at en eventuel bemærkning i slutsedlen om, at lånet var ydet i en inkonverterbar obligationsserie, ikke ville have betydet, at klageren ville have disponeret anderledes, og at der ikke var fremlagt dokumentation herfor. Realkreditinstituttet afviste at bære ansvaret for, at klageren ikke i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen gjorde sig bekendt med hvilke lån, der indgik i handlen og vilkårene for disse.

Til støtte for sin subsidiære påstand om frifindelse mod en erstatning fastsat til et lavere beløb end det af klageren opgjorte tab, gjorde realkreditinstituttet gældende, at klageren ved passivitet havde undladt at medvirke til at begrænse merudgiften til indfrielse af lånet ved ikke at have udnyttet muligheden for at gøre indsigelse på et tidligere tidspunkt og indfri lånet

på et tidspunkt, hvor kurserne på 11 pct. inkonverterbare obligationer var lavere end på det tidspunkt, hvor indfrielsen blev foretaget. Indfrielsen af lånet var sket til den højeste kurs, der havde været noteret for de pågældende obligationer. Realkreditinstituttet oplyste den forbindelse, at kurserne på obligationerne på tidspunktet for ejendommens overtagelse i efteråret 1989 var omkring 105 - 115. I 1990 lå kursen under pari, men steg gennem 1991 og 1992 til 117-118. I løbet af hele 1993 svingede kursen mellem 119 og 140, medens den i 1994 varierede mellem kurs 125 og kurs 150,05.

Realkreditinstituttet anførte, at instituttet stedse ligger inde med en bred vifte af cirkulerende obligationer, herunder de pågældende obligationer, med det formål at kunne modvirke indlåsningseffekten for illikvide obligationsserier. Hvis klageren havde rettet henvendelse til realkreditinstituttet i forbindelse med sine overvejelser om indfrielse af lånet, ville instituttet have kunnet tilbyde at indfri klagerens lån til en betydelig lavere kurs end faktisk sket. Realkreditinstituttet afviste at bære ansvaret for at skulle dække tabet ved, at klageren besluttede at indfri lånet til kurs 150,05.

På forespørgsel fra Nævnssekretariatet om den kurs, realkreditinstituttet kunne have tilbudt ved indfrielse af det inkonvertible lån, oplyste instituttet følgende:

"Finansafdelingen har beregnet en teknisk indfrielseskurs på 11% .. 42. s. INK 2007. Beregningen tager udgangspunkt i en parallelrente til statsobligationer med samme varighed. Indlåsningseffekten er således fjernet fra kursen.

Indfrielseskurs på købstidspunktet

(29.09.89): 111

Indfrielseskurs på indfrielsestidspunktet

(19.05.94): 122

... Det skal fremhæves, at der er tale om en beregnet teknisk indfrielseskurs, idet der ikke har været foretaget handel med obligationer af 42. serie på det eksakte indfrielsestidspunkt. Handlen med den pågældende obligation var som bekendt relativt begrænset."

Et flertal i Nævnet fandt, at klageren som følge af den urigtige oplysning, der i forbindelse med hendes køb blev givet om, at der ikke var særlige indfrielsesvilkår vedrørende lån 3, havde været berettiget til at gå ud fra, at lånet var konverterbart og således kunne indfries til parikurs. Flertallet fandt videre, at det ikke kunne udelukkes, at en oplysning om en så væsentlig lånebetingelse som inkonvertibilitet ville have afholdt klageren fra at købe ejendommen som sket. Endelig fandt flertallet, at realkreditinstituttet som professionel långiver og sælger havde handlet ansvarspådragende over for klageren ved at give urigtige oplysninger om lånets indfrielsesvilkår og var forpligtet til at erstatte klageren tabet i anledning af, at lånet ikke i forbindelse med salget og den i forbindelse hermed ønskede konvertering havde kunnet indfries til pari. Der var ifølge flertallet ikke grundlag for at nedsætte klagerens erstatningskrav ud fra betragtninger om egen skyld hos klageren eller tabsbegrænsningssynspunkter.

Flertallet stemte som følge af det anførte for at tage klagerens påstand til følge, dog således at klagerens tab skønsmæssigt blev fastsat til 75.000 kr. under hensyntagen til de omkostninger for klageren, som ville have været forbundet med en pariindfrielse af lånet.

Mindretallet fandt ikke, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende. Efter mindretallets opfattelse kunne oplysningen i slutsedlen om indfrielsesvilkårene for lån 3 ikke karakteriseres som en urigtig oplysning, da den blev givet på overdragelstidspunktet i 1989. I hvert fald på dette tidspunkt sigtedes der med "særlige indfrielsesvilkår" til kontantlån, som ikke kan indfries til den nominelle kontantrestgæld, men skal indfries med den bagvedliggende obligationsrestgæld. Spørgsmålet om et låns konvertibilitet/inkonvertibilitet blev dengang ikke tillagt nogen større betydning i låntagerkredse. Mindretallet bemærkede endvidere, at som sagen var oplyst, havde

spørgsmålet om indfrielse/indfrielseskurser ikke været drøftet under købsforhandlingerne. Hvis det havde været afgørende for klageren, at lånet var konverterbart, burde hun have oplyst dette under købsforhandlingerne, eller selv have foretaget de fornødne undersøgelser.

Endelig fandt mindretallet, at et eventuelt erstatningskrav måtte være bortfaldet som følge af egen skyld hos klageren. Mindretallet bemærkede, at klageren er bankansat og selv havde forstået skødeskrivningen og berigtigelsen af handlen. Klageren havde

derfor påtaget sig den særlige undersøgelsespligt, som påhviler en berigtigende advokat. Mindretallet stemte som følge af det anførte for at frifinde realkreditinstituttet.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at betale klageren en erstatning på 75.000 kr.

Realkreditinstituttet har den 22. december 1995 meddelt Ankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen. Klageren har herefter foretaget skridt til indbringelse af sagen for domstolene.

B9504033

Ydelsesberegning ved overgang til 12-terminers lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 3. november 1995

Klageren ejer en ejendom, som er belånt med tre lån på oprindelig henholdsvis 119.300 kr., 121.800 kr. og 99.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet på 119.300 kr. blev oprindelig ydet med halvårlige terminer i henholdsvis marts og september, mens lånet på 121.800 kr. oprindelig blev ydet med halvårlige terminer i henholdsvis juni og december. Lånet på 99.000 kr. blev oprindelig ydet med kvartårlige terminer i henholdsvis marts, juni, september og december.

Realkreditinstituttet fremsendte i august 1994 et brev til klageren med følgende indhold:

"En god nyhed fra ... (realkreditinstituttet)... der tilbyder Dem rabat på Deres terminsydelser

Allerede fra den 1. oktober i år kan De få glæde af dette tilbud. Og allerede i 1995 vil De kunne opnå en besparelse på 658 kr. på Deres realkreditlån hos os. Ganske enkelt ved at få ændret afviklingen af Deres lån fra 2 eller 4 terminer til månedlige ydelser, der betales via BetalingsService, som De jo i forvejen benytter. I stedet for at spare op til terminen ved at sætte penge ind på en budgetkonto, vil De ved overgang til månedlige terminer opnå en rabat på administrationsbidraget, der i næsten alle tilfælde svarer til en forrentning på 10,4% om året.

Her kan De se, hvor meget De sparer

Lånets løbenr.	Ydelse i 1995		Besparelse i 1995	Tidligste ændringsdato
	Uden ændring	Efter ændring		
001	21.137	20.913	224	01.01.1995
002	21.135	20.813	322	01.10.1994
003	12.951	12.839	112	01.10.1994
Ialt	55.223	54.565	658	

- og det er kun begyndelsen. De vil opnå en besparelse, lige så længe Deres lån løber.

Det koster Dem ikke en øre at få glæde af dette tilbud

Der er kun tale om en mindre ændring af betalingsbetingelserne, som giver Dem en lavere ydelse fremover. En ændring, som hverken kræver tinglysning eller stempelafgift - og derfor heller ikke koster noget. Blot skal ændringen fremgå af en "tilføjelse" til det enkelte pantebrev, en såkaldt

"Allonge", som er den korrekte, juridiske betegnelse for pantebrevstilføjelser.

Vil De benytte Dem af denne helt nye mulighed for at få lavere ydelser og spare penge, behøver De kun:

1. Underskrive vedlagte allonge(r). Hvis der er flere debitorer, fremgår det af allongen. Husk viterlighedsvidner!

2. Sende de(n) underskrevne allonge(r) retur til os i vedlagte, portofri svarkuvert. Så sørger vi for resten...

Det gælder om at handle hurtigt, hvis De vil have glæde af besparelsen allerede fra næste termin

...Derfor anbefaler jeg Dem at returnere de nødvendige papirer inden den 5. september 1994. Så kan vi nå at få alt klart i tide, til at De kan få en besparelse allerede fra 1. oktober - og lige så længe Deres lån løber...

Brevet var vedlagt en brochure om 12 terminerslån, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"Når De vælger månedlige terminer, vil De i stedet for at spare op til terminen være lidt "forud" i forhold til i dag. Afhængigt af om Deres lån i dag afvikles med 2 eller 4 terminer, vil De gennemsnitligt være 2½ eller 1 måned forud i forhold til nu. Dette skal naturligvis komme Dem til gode. I form af en rabat på det administrationsbidrag, De betaler til ... (realkreditinstituttet) ... Rabatprocenten varierer alt efter, om De går fra 2 eller 4 til 12 mindre betalingsterminer...

Summen af renter og afdrag påvirkes ikke af ændringen til månedlige betalinger...

Generelle betingelser for 12 årlige betalingsterminer

TERMINSPERIODER

Lånet forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden med undtagelse af ydelsen for juni og december, hvor forfaldsdagen er den 11. i måneden.

RABATTENS STØRRELSE

Der ydes en bidragsreduktion på p.t. 0,8671% for disse lån eller p.t. 2,1678% for 2-terminers lån, beregnet af den samlede månedlige ydelse der fremgår af pantebrevet. Reduktionen kan dog ikke overstige det ordinære bidrag i den enkelte termin. Det efter denne reduktion fremkomne samlede ydelsesbeløb fordeles til betaling med lige store månedlige beløb i hver af de måneder, som udgør de hidtidige terminsperioder...

Brevet var endvidere vedlagt allonger vedrørende ændringen af betalings-terminerne på pantebrevet. Af allongerne fremgår blandt andet følgende:

"De i pantebrevet anførte betalingsterminer er ændret, således at lånet fremover amortiseres og

forrentes ved betaling af en månedlig ydelse, der forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden med undtagelse af ydelsen for juni og december, hvor forfaldsdagen er den 11. i måneden. I anledning heraf ydes en bidragsreduktion, der p.t. beregnes som 0,8671% af den samlede ydelse, der hidtil er blevet betalt. Den anførte bidragsreduktion kan ikke overstige det ordinære bidrag i den enkelte termin. Det efter denne reduktion fremkomne samlede ydelsesbeløb fordeles til betaling med lige store månedlige beløb i hver af de måneder, som udgør de hidtidige terminsperioder.

... (Realkreditinstituttet) ... kan på ethvert tidspunkt i lånets løbetid ændre størrelsen og/eller beregningsmåden for bidragsreduktionen.

Den månedlige ydelse består herefter af:

1. et afdrag og et reduceret bidrag - der henholdsvis udgør et beløb svarende til det til pantebrevets oprindelige terminsperiode beregnede afdrag og det ovenfor anførte reducerede bidrag - fordelt med lige store beløb i hver af de måneder, som udgør de i pantebrevet angivne terminsperioder, og 2. en rente, der udgør et fast beløb i hver enkelt måned inden for hver af de i pantebrevet angivne terminsperioder. Rentebeløbet beregnes som en af ... (realkreditinstituttet) ... for hver månedlig termin fastsat procentdel af restgælden ultimo den foregående måned. Den procentvise rente vil derfor indenfor hver af de i pantebrevet angivne terminsperioder være stigende, da den er et udtryk for forholdet mellem rentebeløbet og restgælden ved udgangen af den foregående måned...."

Klageren underskrev og tilbagesendte allongerne, således at ændringen i overensstemmelse med realkreditinstituttets brev af august 1994 kunne træde i kraft den 1. oktober 1994.

Klageren rettede den 20. januar 1995 henvendelse til realkreditinstituttet, idet han anførte, at han på trods af instituttets tilbud om en årlig besparelse på 658 kr. med undren havde konstateret, at der på hans budgetkonto ved udgangen af 1994 manglede 5.175 kr. Klageren henviste til, at der ifølge tilbudet om overgang til 12 terminer var tale om en mindre ændring af betalingsbetingelserne, som ikke ville koste ham noget. Klageren oplyste i den forbindelse, at han den 11. januar 1995 havde kontaktet realkreditinstituttets kundeservice, hvor han havde forelagt problemet for

en medarbejder, der havde henvist til, at der ikke var tale om en udgift, men om en pengestrømsforskydning. Denne forklaring kunne klageren ikke godtage. Klageren fastholdt, at han havde skrevet under på, at han gerne ville betale sine ydelser månedvis og derved opnå en besparelse på 658 kr., mens han ikke havde skrevet under på, at realkreditinstituttet kunne hæve 5.175 kr. ekstra.

Realkreditinstituttet besvarede klagerens henvendelse ved et brev, hvoraf følgende blandt andet fremgår:

"... Først vil jeg beklage, at vi ikke har gjort Dem tilstrækkelig klar over konsekvenserne af overgang til 12 betalinger om året. Det vil vi naturligvis forsøge at gøre bedre næste gang, vi fremsender et tilbud til Dem.

Dernæst vil jeg gerne fortælle om baggrunden for, vi har valgt at tilbyde Dem 12 betalingsterminer om året ... (Realkreditinstituttet) ... har fremsendt tilbuddet til alle de kunder, som vi har ment, vil kunne have glæde af det. Princippet bag 12 betalings terminer er, at man betaler sine oprindelige terminsydelser 12 gange om året i stedet for 2 eller 4. Det indebærer, at de månedlige ydelser betales forud. Derved vil man umiddelbart efter overgangen til 12 betalinger få et "ekstra træk" på budgetkontoen. Det betyder, at De altid vil være forud med terminsydelserne i forhold til tidligere.

Herefter vil ydelserne være lavere end ellers. I Deres tilfælde er rabatten godt 2%. På den måde vil Deres samlede betalinger over hele lånets løbetid være 2% lavere efter, at De er gået over til 12 betalinger om året..."

Klageren kunne ikke acceptere realkreditinstituttets forklaring og rettede på ny den 14. februar 1995 henvendelse til instituttet dels med krav om tilbagebetaling af 5.175 kr., dels fastholdelse af den lovede fremtidige årlige besparelse på 658 kr. ved månedlige betalinger.

Ved brev af 10. marts 1995 fastholdt realkreditinstituttet, at der ikke var tale om, at klageren havde betalt for meget, men om fremrykkede terminsbetalinger, og beklagede endnu en gang, at instituttet ikke havde forklaret princippet bag månedlige betalinger godt nok.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at opkræve 5.175 kr. ekstra i terminsydelser for 1994, og at instituttet derfor var forpligtet til at tilbagebetale ham dette beløb med tillæg af påløbne omkostninger. Klageren påstod endvidere, at realkreditinstituttet skulle anerkende, at han kunne fortsætte med at betale terminsydelser på månedsbasis med de lovede besparelser. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at han den 30.09.94 havde betalt fuld terminsydelse. Den 31.10.94 og den 30.11.94, hvor der normalt ingen ydelse skulle betales, havde han betalt 2.804 kr. pr. gang. Den 31.12.94 betalte han 13.373 kr., hvilket var 433 kr. mindre end normalydelsen i december. Disse betalinger gav et negativt resultat på i alt 5.175 kr. for 1994. Den efterfølgende årlige besparelse på 661 kr. holdt op imod det ekstra indbetalte beløb i 1994 ville ifølge klageren føre til, at der - uden at tage højde for forrentningen af dette beløb - ville gå 7,86 år - hvor han selv havde betalt for besparelsen.

Realkreditinstituttet havde til brug for nævnsbehandlingen udarbejdet følgende oversigter over terminsbetalingerne på de enkelte lån for 1994 før og efter overgang til 12 terminer:

Før ændring til 12 terminer:

Lån opr. stort	Terminsmåned	Kr.	I alt kr.
119.300	marts	10.567,59	21.135,18
	september	10.567,59	
99.000	marts	3.237,87	12.951,48
	juni	3.237,87	
	september	3.237,87	
	december	3.237,87	
121.800	juni	10.568,59	21.137,18
	december	10.568,59	
	Samlet betaling for 1994 (uden 12-terminer)		55.223,84

Efter ændring til 12 terminer pr. 1. oktober 1994:

Lån opr. stort	Terminsmåned	Kr.	I alt kr.
119.300	marts	10.567,59	26.338,17
	september	10.567,59	
	oktober	1.734,33	
	november	1.734,33	
	december	1.734,33	
99.000	marts	3.237,87	12.923,40
	juni	3.237,87	
	september	3.237,87	
	oktober	1.069,93	
	november	1.069,93	
	december	1.069,93	
121.800	juni	10.568,59	21.137,18
	december	10.568,59	
	Faktisk betaling i 1994 i alt		60.398,75

Realkreditinstituttet anførte over for Nævnet blandt andet, at det ved en opgørelse pr. kalenderåret ud fra en umiddelbar betragtning kunne se ud, som om klageren havde betalt 5.174,91 kr. for meget. Dette beløb udgjordes imidlertid af forudbetaling af i alt 5.202,99 kr. af marts termin 1995 for lånet på oprindelig 119.300 kr., fratrukket 12-terminers-rabat på 28,08 kr. Klageren var således ikke blevet afkrævet for meget terminsbetaling i 1994, men havde blot forudbetalt en del af terminsbetalingen for 1995.

Nævnet bemærkede, at betalingen - når der betales terminsydelser halv-årligt eller kvartårligt på realkreditlån

- dækker det foregående halv- eller kvartår (dækningsperioden). Ved 12-terminers lån betales der 1/6 respektive 1/3 af den oprindelige terminsydelse hver måned - det vil sige en akkumulerende forudbetaling - og en deraf følgende likviditetsforskydning - frem til tidspunktet for den oprindelige ordinære termin.

Klageren havde anført, at han for 1994 havde betalt 5.175 kr. for meget på lånet på 119.300 kr. Ifølge Nævnet var dette isoleret set korrekt, men som realkreditinstituttet havde anført skyldtes det, at der i de sidste 3 måneder af 1994 pr. måned var forudbetalt 1/6 af terminsydelserne for marts 1995. Nævnet fandt, at det, som klageren

opgjorde, reelt var likviditetsforskydningen pr. 31. december 1994. Der vil ifølge Nævnet kunne konstateres likviditetsforskydninger også på de øvrige lån, idet samtlige de lån, der blev omlagt til 12 terminer, ville have en likviditetsforskydning inden for dækningsperioden. Det var kun et spørgsmål om det tidspunkt, der blev lagt til grund ved opgørelsen. De enkelte likviditetsforskydninger udlignes i terminsmåned. For lånet på 119.300 kr. skete der således en udligning i marts 1995.

Realkreditinstituttet havde henvist til, at en låntager med budgetkonto ikke ville opleve nogen ændring i forhold til tidligere, det vil sige ikke mærke likviditetsforskydningen. Realkreditinstituttet havde ifølge Nævnet her ved lagt til grund, at der på budgetkontoen blev foretaget en løbende månedlig opsparing til den enkelte terminsydelse. Nævnet bemærkede, at opsparinger på budgetkonti dog ikke altid sker på den af realkreditinstituttet forudsatte måde, og at noget kunne tyde på, at klageren sparede op på sin budgetkonto relateret til udgifterne for kalenderåret, men ikke relateret til den enkelte termin.

Det var flere steder i realkreditinstituttets "salgsmateriale" vedrørende 12-terminers lån angivet, at der skulle

ske en forudbetaling. I realkreditinstituttets brev af august 1994, der indeholdt det konkrete tilbud til klageren, og som indeholdt en beskrivelse af terminerne for klagerens lån i 1995, var der imidlertid ingen angivelse af terminsforløbet for 1994, hvor ændringen trådte i kraft for to af låne- ne. Det var alene anført, at "allerede fra den 1. oktober i år kan De få glæde af dette tilbud", og der taltes om "en mindre ændring af betalingsbetingelserne, som giver Dem en lavere ydelse fremover", ligesom det var anført, at "Det koster Dem ikke en øre at få glæde af dette tilbud", og "Det gælder om at handle hurtigt, hvis De vil have glæde af besparelsen allerede fra næste termin". Ved ikke at vise konsekvenserne for det enkelte "låneår" eller i hvert fald for ændringsåret 1994 skabtes der ifølge Nævnet grundlag for misforståelser. Præsentationen burde således efter Nævnets opfattelse have været udformet mere pædagogisk. Det fremgik imidlertid af materialet, at ordningen var baseret på forudbetaling, og Nævnet fandt ikke at kunne give klageren medhold i kravet om tilbagebetaling af forudbetalingen i 1994, der var forudsætningen for ordningens gennemførelse. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9505039

Tinglysningsaftale i forbindelse med låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 1. december 1995

Klageren har en ejendom, hvori der indestod et mix-lån. Lånet var ydet af realkreditinstitut 2.

Klageren anmodede ved låneansøgning af 23. januar 1995 det indklagede realkreditinstitut - realkreditinstitut 1 - om lånetilbud. Realkreditinstitut 1 afgav den 31. januar 1995 tilbud på et 30-årigt kontantlån. Dette tilbud blev ikke benyttet.

Realkreditinstitut 1 afgav den 6. februar 1995 endnu et lånetilbud på et kontantlån. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at der hos realkreditinstitut 1 kunne tegnes en fastkursaftale, hvorved kursen og dermed renten på det nye lån kunne fastlåses, og at der kunne indgås en tinglysningsafta-

le med realkreditinstitut 1, hvorefter instituttet ville varetage tinglysnings-ekspeditionen. Lånetilbudet indeholdt oplysninger om omkostninger ved låneoptagelsen, herunder var det anført, at der eventuelt kunne være yderligere omkostninger til garanti-stillelse, hvis lånet ønskedes udbetalt før pantebrevet var tinglyst.

Den 9. februar 1995 indgik klageren en fastkursaftale med realkreditinstitut 1 til afvikling pr. 22. februar 1995. Af bekræftelsen af fastkursaftalen fremgik det, at det var en betingelse for udbetaling, at der blev indleveret tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garanti fra et pengeinstitut.

Klageren indgik den 13. februar 1995

en aftale med realkreditinstitut 1 om tinglysning af pantebrev og oprettelse af omprioriteringskonto. Af aftalens punkt 2 fremgik det, at realkreditinstitut 1 af provenuet for det nye lån skulle forestå indfrielsen af det i ejendommen indestående lån til realkreditinstitut 2 straks og billigst muligt for klageren. Det fremgik endvidere af aftalens punkt 3, at det nye lån skulle udbetales i overensstemmelse med fastkursaftalen pr. 22. februar 1995. Af aftalen fremgik endvidere følgende:

1. Tinglysning

Undertegnede, der har modtaget lånetilbud fra ... (realkreditinstitut 1) ..., anmoder herved om, at ... (realkreditinstitut 1) ... på mine/vore vegne forestår tinglysning af det/de pantebrev(e), der udstedes ved min accept af lånetilbudet...

5. Omprioriteringskonto

Jeg/vi er indforstået med, at der hos ... (realkreditinstitut 1) ... oprettes en omprioriteringskonto i mit/vores navn(e) til brug for sagens ekspedition samt for indfrielse af de under pkt. 2 nævnte lån. Af hensyn til kreditaftaleloven bemærkes, at vederlaget for kontoen ikke forventes at overstige kr. 1.500,00 samt at kontoen tilstræbes afsluttet inden 3 måneder fra datoen for underskrivelsen af nærværende dokument. Der er ikke knyttet kreditfaciliteter til kontoen udover, hvad der fremgår nedenfor. Jeg/vi tiltræder, at ... (realkreditinstitut 1) ... - forinden det tilbudte lån er udbetalt - på min/vores regning kan hæve beløb til dækning af gebyrer og omkostninger m.v. i forbindelse med sagens ekspedition. Der tilskrives renter på omprioriteringskontoen hver 31/3, 30/6, 30/9 og 31/12. Rentesatserne - såvel kredit- som debetrentesats - fastsættes til enhver tid af ... (realkreditinstitut 1) ... Kreditrentesatsen er p.t. 2,75% p.a. Debetrentesatsen er p.t. 12,00% p.a. Eventuelle ændringer i rentesatserne vil fremgå af kontoudskriftet ved opgørelse af kontoen. Ved kontoens afslutning modtager låntager udskrift over krediteringer og debiteringer på kontoen. Herudover vil der blive udsendt udskrift på kontoen ved et kalenderårs skift eller - hvis låntager overfor ... (realkreditinstitut 1) ... har oplyst at have forskudt regnskabsår - ved udlobet af et regnskabsår. ...

6. Pantsætningserklæring

... (Realkreditinstitut 1) ... er bemyndiget til at anvende hele eller dele af indeståendet på kontoen til indfrielse af de under pkt. 2 nævnte lån samt til betaling af gebyrer og omkostninger...

7. Kurssikring

Jeg/vi er gjort bekendt med mulighederne for at kurssikre det tilbudte lån samt det/de lån, der skal indfries.

8. Rådgivning

Jeg/vi er forinden underskrivelsen af pantebrevet og nærværende erklæring blevet gjort bekendt med - det forventede tidsmæssige forløb af sagen samt forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse ...

- de økonomiske herunder de skattemæssige konsekvenser af låneoptagelsen og indfrielsen af de under pkt. 2 nævnte lån

- de med sagen forbundne gebyrer, herunder gebyrer til ... (realkreditinstitut 1) ... samt øvrige omkostninger."

Ligeledes den 13. februar 1995 underskrev klageren en anmodning til realkreditinstitut 1 om garantistillelse. Af anmodningen fremgår blandt andet følgende:

1. Anmodning om effektuering

Undertegnede låntager anmoder ... (realkreditinstitut 1) ... om udbetaling af ovennævnte lån i overensstemmelse med det af ... (realkreditinstitut 1) ... fremsatte tilbud. Jeg/vi befuldmægtiger ... (realkreditinstitut 1) ... til på mine/vore vegne at forestå tinglysning af det nye, samt aflysning af evt. indfriele pantebreve...

Jeg/vi bekræfter, at ... (realkreditinstitut 1) ... på mine/vore vegne betaler alle omkostninger, afgifter, gebyrer og provisioner m.v. forbundet med lånesagen.

2. Anmodning om garantistillelse

Jeg/vi tiltræder, at der på mine/vore vegne er tegnet anfordringsgaranti i ... (pengeinstitut) ... til sikkerhed for levering af anmærkningsfrit tinglyst pantebrev med den forudsatte prioritetsstilling. Garantien omfatter herudover 5% af det nye låns obligationshovedstol - til dækning af omkostninger, gebyrer, afgifter, provisioner m.v. forbundet med lånesagen..."

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 16. februar 1995 til klageren en kopi af tinglysningsaftalen og anmodningen om garantistillelse og oplyste i den forbindelse, at udbetaling i overensstemmelse med fastkursaftalen var igangsat, og at klageren i løbet af ca. 1 måned ville modtage en afregning af lånet samt oplysninger om den beløbs-

størrelse, som realkreditinstitut 1 havde overført til klagerens konto.

Henholdsvis den 21. og 22. februar blev der udfærdiget dels en låneafregning dels en lånespecifikation.

Den 28. februar 1995 fremsendte realkreditinstitut 2 indfrielsestilbud vedrørende det indestående lån. Af indfrielsestilbudet fremgik det, at der forudsattes indleveret obligationer for et samlet beløb af 922.000 kr., fordelt på 596.000 kr. i annuitetsobligationer og 326.000 kr. i serieobligationer. Kursen for annuitetsobligationerne var i indfrielsestilbudet angivet til 98,35 og for serieobligationerne til 99,75.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 3. marts 1995 til klageren fondsnotaer vedrørende køb af obligationerne til indfrielsen af det indestående lån. Det fremgik heraf, at annuitetsobligationerne var erhvervet til en kurs på 99,75, mens serieobligationerne var erhvervet til en kurs på 101,60.

Under henvisning til, at realkreditinstitut 1 var i besiddelse af tinglyst pantebrev, der alene havde de forventede retsanmærkninger, frigav realkreditinstitut 1 den 22. marts 1995 over for pengeinstituttet den stillede garanti. Realkreditinstitut 1 fremsendte samme dag en opgørelse over garantiprovision på 1.758 kr. til klageren og anførte, at beløbet var hævet på klagerens afregningskonto.

Den 21. april 1995 fremsendte realkreditinstitut 1 til klageren et beløb på 33.260 kr., som var modtaget fra realkreditinstitut 2, og som dækkede for meget indbetalt terminsydelse i forbindelse med indfrielsen af det gamle lån. Realkreditinstitut 1 vedlagde samtidig et nyt kontoudtog af afregningskontoen, som derefter var afsluttet. Af det medsendte kontoudtog fremgik det, at der i perioden havde været anvendt følgende rentesatser:

"Anvendte rentesatser:

Periode	Indlån	Udlån
13.05.1994 - 08.03.1995	2,7500 %	12,0000 %
08.03.1995 - 10.04.1995	2,7500 %	13,0000 %
10.04.1995 -	4,0000 %	10,0000 %

Klageren rettede ligeledes den 21.

april 1995 henvendelse til realkreditinstitut 1 med en klage over det forløb, som låneomlægningssagen havde fået, herunder dobbeltbetalingen af terminsydelsen på det indfrieede lån, indfrielsesmetoden vedrørende det indfrieede lån, gebyrerne vedrørende indfrielsen, garantiprovisionen og ekspeditionstiden. Klageren stillede i den anledning krav om økonomisk kompensation. Realkreditinstitut 1 fremsendte den 2. maj 1995 en redegørelse for de af klageren rejste spørgsmål og afviste klagerens krav om kompensation.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke havde gennemført indfrielsen af det indestående lån på den for ham mest fordelagtige måde, at hans rentetab på afregningskontoen var for stort dels som følge af forskellen i indlåns- og udlånsrente, dels som følge af en for lang ekspeditionstid og dels som følge af dobbeltbetalingen af terminsydelsen, at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at forlange gebyr på 1.758 kr. for garantistillelse, og at instituttet som følge heraf var forpligtet til at yde ham en erstatning. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at indfrielsen af den ene del af mix-lånet til kurs 101,60 i stedet for kontant indløsning havde ført til et tab på ca. 5.100 kr., som i modsætning til et differencerentebeløb ved parstraksindfrielse ikke var fradragsberettiget.

Realkreditinstitut 1 afviste at have begået en fejl ved at have fulgt den af realkreditinstitut 2 foreslåede og tilbudte indfrielsesmetode, som endvidere var den for klageren gunstigste indfrielsesform.

Nævnet fandt, at bestemmelserne i et mix-lån, hvorefter låneandelene ved indfrielse skal nedbringes samtidig og på en sådan måde, at forholdet mellem restgældene på indfrielsestidspunktet ikke ændres, indebærer, at der ikke kan benyttes forskellige indfrielsesmetoder for de to låneandele. De beregninger, som Nævnet på

baggrund af det anførte foretog, viste, at den for klageren mest fordelagtige indfrielsesmetode var anvendt.

Såvel kredit- som debitrentesatsen fremgik direkte af aftalen om tinglysning og oprettelse af omprioriteringskonto, som klageren havde tiltrådt. Som følge heraf, og da Nævnet ikke fandt, at aftalen på dette punkt kunne tilsidesættes som åbenbar urimelig, var klageren bundet af den indgåede aftale om forrentning.

Realkreditinstitut 1 kunne have opgjort omprioriteringskontoen allerede umiddelbart efter den 17. marts 1995, hvor instituttet modtog det kvitterede pantebrev fra realkreditinstitut 2. Derudover kunne returnering af den fejlagtigt indbetalte terminsydelse være foretaget tidligere end ca. 2 uger efter modtagelsen af beløbet fra realkreditinstitut 2. Realkreditinstitut 1 havde i anledning af den sene returnering af den fejlagtigt betalte terminsydelse pr. kulance godtgjort kla-

geren et beløb på 106 kr. svarende til den mistede rente på indlånskontoen. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet af terminsbeløbet burde betale rente efter rentelovens sats. Nævnet fandt på denne baggrund, at realkreditinstitut 1 havde påført klageren et tab som skønsmæssigt blev fastsat til i alt 1.500 kr.

Nævnet fandt ikke, at klageren med rette havde kunnet forvente, at der ikke skulle betales gebyr for garantistillelse. Nævnet henviste i den forbindelse til realkreditinstitut 1's bemærkninger i lånetilbudet til klageren, hvorefter "der eventuelt kan være yderligere kreditomkostninger til garantistillelse, hvis lånet ønskes udbetalt før pantebrevet er tinglyst... Omkostninger til garantistillelse fastsættes af garantistiller..."

Som følge af det anførte tilpligtede Nævnet realkreditinstitut 1 at yde klageren en yderligere erstatning på 1.394 kr.

B9506042

Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst ved tvangsauktion

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 1. december 1995

Den omhandlede ejerlejlighed var blandt andet belånt med et lån til det indklagede realkreditinstitut på oprindeligt 279.000 kr. Lånet var baseret på inkonvertible obligationer.

Realkreditinstitutets pantebreve for obligationslån, baseret på inkonvertible obligationer, indeholder på forsiden en angivelse af, at lånene kun kan indfries med obligationer. I pantebrevets bestemmelser er det under afsnittet om indfrielse derudover anført, at det vil fremgå af pantebrevets forside, såfremt lånet kun kan indfries med obligationer. Det fremgår endvidere af realkreditinstitutets lånevilkår for fastforrentede obligationslån, at inkonvertible lån kun kan indfries med samme slags obligationer som de, der er udstedt for lånet.

Realkreditinstituttet begærede i sommeren 1993 ejendommen på tvangsauktion og blev på auktionen repræsenteret af den advokat, som forud for auktionen udfærdigede tvangsauktionssalgsoptilling. Af den til brug for tvangsauktionen udarbejdede salgs-

opstilling fremgik ingen oplysninger om, at det omhandlede lån var baseret på inkonvertible obligationer eller havde særlige indfrielsesvilkår. Dette fremgik heller ikke af ejendommens blad i tingbogen.

Klageren overtog ejerlejligheden på tvangsauktionen i juni 1993 for et bud på 170.000 kr.

Klageren rettede i april 1994 henvendelse til realkreditinstitutets advokat og oplyste, at han i forbindelse med låneomlægning var blevet opmærksom på, at det omhandlede lån var baseret på inkonvertible obligationer. Klageren henviste til, at denne oplysning ikke var fremgået af salgsoptillingen, hvilket han fandt var i strid med retsplejelovens § 562, stk. 3, hvoraf det fremgår, at salgsoptillingen skal indeholde oplysninger om salgsvilkår og andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køberen. Klageren fandt, at det havde været ansvarspådragende ikke at give denne oplys-

ning. Realkreditinstituttets advokat afviste ethvert krav mod ham som rekvirent på tvangsauktionen samt mod realkreditinstituttet. Advokaten afviste kravet, allerede fordi klageren ikke havde godtgjort at have lidt et økonomisk tab som følge af, at det ikke på tvangsauktionen var oplyst, at der var tale om et lån med særlige indfrielsesvilkår.

Advokaten henviste til, at klageren næppe kunne opgøre et tab, såfremt han overtog, forrentede og afdragede gælden på de vilkår, som var angivet i salgsopstillingen. Advokaten afviste endvidere, at klageren på tvangsauktionen var givet en forventning om, at lånene kunne indfries til kurs 100. Der var endvidere ikke, så vidt advokaten kunne konstatere, rejst spørgsmål om indfrielsesvilkårene på lånet. Såfremt klageren havde villet sikre sig, at lånet kunne indfries til en bestemt kurs på et givent tidspunkt, fandt advokaten, at klageren måtte have sikret sig dette på tvangsauktionen, ligesom han havde kunnet forhøre sig om lånets vilkår forud for denne.

Efterfølgende korrespondance mellem parterne førte ikke til en afklaring. Advokatnævnet afviste i marts 1995 en klage over advokaten som for sent indgivet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet havde handlet ansvarspådragende ved ikke i forbindelse med tvangsauktionen at oplyse, at det pågældende lån var baseret på inkonvertible obligationer, og at instituttet som følge heraf skulle dække hans tab på 35.217 kr. ved videresalg af ejendommen i omprioriteret stand med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens indbringelse for Ankenævnet til betalingen fandt sted. Realkreditinstituttet påstod principalt sagen afvist fra Realkreditankenævnet og henvist til almindeligt søgsmål. Subsidiært påstod realkreditinstituttet frifindelse.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at realkreditinstituttet som auktionsrekvirent var erstat-

ningspligtig for det tab, han havde lidt, ved at instituttet havde undladt at oplyse som indfrielsesvilkårene. Den manglende oplysning havde reelt betydet, at købesummen var blevet tilsvarende forhøjet. Klageren fandt, at realkreditinstituttet som rekvirent var rette sagsøgte i forhold til en eventuel erstatningskrævende og derfor under en eventuel erstatningssag burde henvises til at addicere den, der på instituttets vegne havde udarbejdet salgsopstilling.

Til støtte for sin afvisningspåstand anførte realkreditinstituttet, at instituttets advokat som rekvirent på auktionen var ansvarlig for salgsopstillingens udformning og indhold, og at klagen derfor burde have været rettet mod advokaten. Til støtte for sin frifindelsespåstand afviste realkreditinstituttet at have begået en ansvarspådragende fejl, idet instituttet ikke havde udfærdiget salgsopstillingen, som var en del af auktionsvilkårene, og at instituttet derfor ikke kunne ifalde ansvar for indholdet af denne.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet måtte bære ansvaret for de oplysninger, der var indeholdt i salgsopstillingen - eventuelt med regres mod advokaten. Nævnet lagde herved vægt på, at advokaten handlede på instituttets vegne, og at de omtvistede oplysninger vedrørte et lån til instituttet. Nævnet kunne derfor ikke tage instituttets principale påstand om afvisning af sagen og henvisning af denne til almindeligt søgsmål til følge.

Et flertal af Nævnets medlemmer udtalte herefter, at de ikke efter formålet med reglerne om udfærdigelse af salgsopstilling i retsplejeloven fandt, at der kunne stilles mindre krav til indholdet og omfanget af de oplysninger, der i forbindelse med en tvangsauktion skal gives om den belåning, der forventes overtaget af tvangsauktionskøberen. Tvangsauktionsovertagelsen fandt sted i sommeren 1993, hvor låneomlægninger ikke var ualmindelige, og hvor spørgsmålet om indfrielsesvilkårene måtte antages generelt at have været tillagt betydning af ejendoms købere, hvilket

måtte have været realkreditinstituttet bekendt. Specielt fremhævede flertallet det som almindelig kendt, at tvangsauktionskøbere erhverver ejendommene med videresalg for øje, hvorfor indfrielsesvilkårene er af afgørende betydning for budgivningen. Flertallet fandt på denne baggrund, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved ikke at oplyse om en så væsentlig lånebetingelse som inkonvertibilitet, og at det ikke kunne udelukkes, at en oplysning herom ville have afholdt klageren fra at afgive bud på tvangsauktionen, herunder bud af den aktuelle størrelse. Flertallet fandt derfor, at realkreditinstituttet var forpligtet til at erstatte klageren tabet i anledning af, at lånet ikke i forbindelse med salget og den i forbindelse hermed

ønskede konvertering havde kunnet indfries til pari. Flertallet fandt ikke, at der var grundlag for at nedsætte klagerens erstatningskrav ud fra betragtninger om egen skyld hos klageren eller tabsbegrænsningssynspunkter.

Mindretallet fandt, at klageren, der selv mødte og bød på tvangsauktionen, havde haft en selvstændig og skærpet undersøgelsesforpligtelse vedrørende lånets indfrielsesvilkår. Mindretallet fandt derfor, at et eventuelt erstatningskrav måtte være bortfaldet som følge af egen skyld hos klageren.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev tilpligtet at betale klageren en erstatning på 35.217 kr.

B9506043

Takster ved transport af lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 3. november 1995

Klageren ejede en ejendom, hvori der indeholdt et lån til det indklagede realkreditinstitut. Lånet var baseret på inkonvertible obligationer. Af pantebrevet for lånet, som var oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, fremgik det blandt andet, at der for lånet gjaldt de af bestyrelsen til enhver tid fastsatte serievilkår, og at debitor var underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter.

Realkreditinstituttets vedtægter indeholder i § 23, stk. 1 følgende bestemmelse:

"Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån, herunder om låntagernes pligt til betaling af indskud, stiftelsesprovisioner, bidrag eller andre gebyrer samt de nærmere retningslinier og vilkår for de til sikkerhed for lån udstedte pantebreve."

Af realkreditinstituttets regulativ for udlån og obligationer fremgår blandt andet følgende:

"§ 2. Stk. 2. En series (afdelings eller rentefodsafdelings) åbning eller lukning såvel som vilkårene for dennes udlån, herunder størrelsen af stiftelsesprovision, bidrag/rentemarginal og rentesats,

bestemmes af bestyrelsen ...

§ 9. Stk. 1. Størrelsen af ... (realkreditinstituttets) ... stiftelsesprovision, bidrag, morarenter og gebyrer m.v. fastsættes af bestyrelsen med de begrænsninger, der er fastsat i lovgivningen og i pantebrevene ...

§ 9. Stk. 3. De senest fastsatte takster fremgår af ... (realkreditinstituttets) ... vejledende satser for henholdsvis bidrag, stiftelsesprovision, servicegebyrer samt bidragsreduktion vedrørende 12-termi- ners lån, der er en del af nærværende regulativ."

Af de serievilkår, som var gældende for det omhandlede lån, fremgår følgende:

"Størrelsen af det indskud, der ved lånets effektiv- ring betales til reservefonden, fastsættes af bestyrelsen og udgør - beregnet af de tinglyste beløb - indtil videre:

Lån ydet i henhold til realkreditlovens § 10, stk. 2-12 (enhedslån): 1,0%

Lån ydet i henhold til realkreditlovens § 10, stk. 1 (andre lån): 0,7%...."

I forbindelse med køb af en ny ejendom rettede klageren henvendelse til realkreditinstituttet med en forespørgsel om muligheden af at flytte det inkonvertible lån fra den tidligere ejendom til den nye ejendom. Ved brev af 8. marts 1994 meddelte real-

kreditinstituttet klageren, at instituttet var indstillet på at overføre det inkonvertible lån, således at det fik pant i den nye ejendom. Det fremgik af brevet, at pantebrevet først skulle påføres en udvidelsespåtegning, således at det fik pant i den nye ejendom. Når denne var tinglyst, ville realkreditinstituttet så påføre pantebrevet en ny påtegning, hvor instituttet fraskrev sig pant i den solgte ejendom. Det fremgik endvidere, at et gebyr på 6.000 kr. for sagsbehandlingen skulle indbetales, inden realkreditinstituttet kunne påføre pantebrevet den første påtegning.

Den 7. april 1994 fremsendte realkreditinstituttet pantebrevet forsynet med påtegning om udvidelse af pantet til klagerens pengeinstitut. Realkreditinstituttet modtog ved skrivelse af 27. maj 1994 fra klagerens pengeinstitut pantebrevet retur i tinglyst, anmærkningsfri stand. Efter at have forsynet pantebrevet med en relaxationspåtegning, således at pantebrevet fremover havde 1. prioritets pantet i den nye ejendom, fremsendte realkreditinstituttet den 23. juni 1994 på ny pantebrevet til klagerens pengeinstitut. Klagerens pengeinstitut returnerede den 6. juli 1994 pantebrevet til realkreditinstituttet efter tinglysning af relaxationspåtegningen.

Klageren rettede efterfølgende foræves henvendelse til realkreditinstituttet med anmodning om nedslag i gebyret for den gennemførte transport af lån.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde været uberettiget til at kræve et gebyr af den omhandlede størrelse for transport af lån, og at instituttet derfor skulle tilbagebetale ham en del af gebyret på 6.000 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at klageren inden overflytningen af lånet var bekendt med prisen for overflytningen, og at han accepterede denne. Klagesagen gav dog realkreditinstituttet anledning til at beklage formuleringen i skrivelsen af 8. marts 1994, idet denne ikke gav nogen specifikati-

on af de 6.000 kr. Der var således ikke tale om et gebyr på 6.000 kr., men alene et gebyr på 1.000 kr. for vurdering af ejendommen og 650 kr. for tinglysningspåtegninger. Det resterende beløb 4.350 kr. var stiftelsesprovision. Stiftelsesprovisionen var udregnet som 1 pct. af den kontant omregnede værdi på 435.329 kr., men skulle have været beregnet af pantebrevets restgæld på 342.778 kr. Klageren havde derfor betalt 922 kr. for meget, og dette beløb ville snarest muligt blive fremsendt til klageren. Realkreditinstituttet oplyste afslutningsvis, at kravet om stiftelsesprovision ved flytning af lån med virkning fra den 4. august 1994 var bortfaldet.

Nævnet fastslog, at realkreditinstituttet ikke ifølge aftalegrundlaget var forpligtet til at acceptere en transport af lånet til en anden ejendom. Realkreditinstituttet havde i sine vedtægter og det i medfør heraf udstedte regulativ for udlån og obligationer hjemmel til at fastsætte gebyrer og andre takster. Realkreditinstituttets prismateriale indeholdt imidlertid ikke angivelse af taksterne ved transport af lån, herunder at der i den forbindelse skal betales fornyet indskud (stiftelsesprovision).

Efter anmodning fra klageren accepterede realkreditinstituttet en transport mod betaling af et gebyr på 6.000 kr. Realkreditinstituttet havde under klagesagsbehandlingen oplyst, at der ikke var tale om et gebyr på 6.000 kr., men alene om gebyrer på i alt 1.650 kr., hvortil kom stiftelsesprovision på 3.428 kr. - svarende til et samlet vederlag på 5.078 kr.

Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet havde redegjort fyldestgørende for det krævede vederlag, herunder heller ikke ved henvisningen til omkostningsoversigter. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet på den baggrund alene var berettiget til et vederlag, der var i overensstemmelse med instituttets øvrige gebyrstruktur. Nævnet fastsatte skønsmæssigt dette vederlag til 2.500 kr. Realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at tilbagebetale klageren et beløb på 2.578 kr.

B9506044

**Periodisering af fradrag
for differencerente**

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 1. december 1995

Klageren havde i sin ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut. Efter anmodning fra klagerens pengeinstitut afgav realkreditinstituttet den 22. december 1993 straksindfrielses-tilbud, som var gældende til den 5. januar 1994.

Klagerens pengeinstitut fremsendte den 28. december 1993 indfrielsesbeløbene vedlagt straksindfrielsestilbudene, som var påført en tilføjelse om, at beløbet var fremsendt under forudsætning af indfrielse i 1993, således at differencerenten kunne trækkes fra i indkomståret 1993.

Klagerens pengeinstitut rettede den 24. januar 1994 henvendelse til skattevæsenet og redegjorde for indbetalingen af indfrielsesbeløbet den 29. december 1993 i henhold til indfrielsestilbudet, som var gældende frem til den 5. januar 1994. Pengeinstituttet anførte, at gyldighedsperioden ville føre til, at differencerente først ville blive påført årsoversigten fra realkreditinstituttet vedrørende 1994, men at beløbet ifølge realkreditinstituttet kunne fratrækkes i 1993. Skattevæsenet oplyste herefter over for pengeinstituttet, at differencerenterne ikke var fradragsberettiget i 1993, idet renterne vedrørte forudbetaling for mere end 6 måneder.

Klagerens pengeinstitut fremsendte indfrielsesafregninger fra realkreditinstituttet til skattevæsenet til brug for selvangivelsen for 1993. Pengeinstituttet anførte i den forbindelse, at lånene var indfriet i 1993, hvorfor differencerentebeløbet ifølge realkreditinstituttet var fradragsberettiget for indkomståret 1993, og at der ifølge realkreditinstituttet ikke var mulighed for at påføre differencerenten på årsopgørelsen for 1993, men at beløbet fejlagtigt ville fremgå af årsopgørelsen for 1994.

Skattevæsenet fremsendte den 20. september 1994 et forslag til klageren om ændring af skatteansættelsen for 1993. Det fremgik heraf, at differencerenterne ikke kunne fratrækkes for 1993, og at renterne vedrørte perioden fra 5. januar 1994 til 1. oktober 1994, og at disse i henhold til lig-

ningslovens § 5, stk. 2, skulle periodiseres.

Klagerens pengeinstitut fremsendte i oktober 1994 en redegørelse til realkreditinstituttet vedrørende sagsforløbet i forbindelse med låneindfrielsen. Pengeinstituttet anførte i den forbindelse, at pengeinstituttet to gange telefonisk, herunder ved bestillingen af straksindfrielsestilbudene, havde fået bekræftet, at lånene kunne indfries i 1993, og at differencerenten kunne fratrækkes i skatten for 1993. Efter indfrielsen, som skete under den forudsætning, at differencerenten kunne fratrækkes i 1993, havde pengeinstituttet efterfølgende konstateret, at indfrielsen først var sket pr. 5. januar 1994, og ved en fornyet telefonkontakt til realkreditinstituttet havde pengeinstituttet fået oplyst, at differencerenten kunne fratrækkes i 1993, og at klageren blot selv skulle påføre beløbet på selvangivelsen. Da kommunen ikke ville godkende fradraget, havde det ifølge pengeinstituttet den konsekvens, at differencerenten først kunne fratrækkes i 1994, hvorfor klageren med fordel havde kunnet vente med indfrielsen af lånene. Pengeinstituttet anførte, at klageren forventede at blive holdt skadesløs for skatteværdien af differencerenten.

Realkreditinstituttet besvarede denne henvendelse i november 1994 og anførte, at der ingen tvivl var om, at lånene var indfriet i 1993, og at der ikke var tvivl om, at den ved indfrielsen betalte differencerente ville have været fradragsberettiget for 1993, hvis indfrielsen ikke var sket i henhold til det forudgående indfrielsestilbud, der var gældende til den 5. januar 1994.

Realkreditinstituttet anførte, at instituttet over for skattevæsenet havde redegjort for sagen og henvist til, at instituttet ud fra de materielle skatteretlige regler fandt, at de betalte differencerenter burde henføres til kalenderåret 1993. Instituttet havde fået indtryk af, at skattevæsenet var enig heri. Det afgørende var således ikke, hvad instituttet havde indberettet til skattemyndighederne, selv om det

blev tilstræbt, at de indberettede beløb svarede til det, der materielt var fradragsret for. Efter aftale med pengeinstituttet fremsendte realkreditinstituttet i december 1994 en redegørelse til skattevæsenet og medsendte kopi af straksindfrielsesaftalerne, hvoraf det fremgik, at låne-
ne var indfriet den 29. december 1993, og at indfrielsen i rentemæssig henseende var valideret pr. 5. januar 1994. Realkreditinstituttet redegjorde for årsagen til, at rentevalideringsdagen var senere end indfrielsesdagen og for instituttets indberetning af renter og gæld vedrørende henholdsvis 1993 og 1994 vedrørende de pågældende lån. Realkreditinstituttet henstillede til skattevæsenet, at selvangivelsen for 1993 blev ændret, således at de i 1993 betalte differencerentebeløb blev anerkendt som fradragsberettigede for kalenderåret 1993, idet det var instituttets opfattelse, at skatteyderens materielle skatteforhold ikke afhang af realkreditinstitutternes indberetninger til skattevæsenet. Skattevæsenet meddelte i januar 1995 klageren, at man ikke på baggrund af henvendelsen fra realkreditinstituttet så nogen anledning til at foretage sig yderligere i sagen, da renteudgifterne, der vedrørte en periode på mere end 6 måneder, skulle periodiseres efter reglerne i ligningslovens § 5, stk. 2. Det fremgik endvidere, at indberetningsåret ikke var afgørende for fradragsretten, og at differencerenten, som klageren betalte i forbindelse med indfrielse af lånet, vedrørte tiden fra 5. januar 1994 til 1. oktober 1994. Renten kunne derfor først frækkes i 1994.

Realkreditinstituttet orienterede klagerens pengeinstitut om skattevæse-

nets afgørelse. Realkreditinstituttet anførte i den forbindelse, at skattevæsenet havde ment, at difference-
renten var fradragsberettiget for 1994 med den begrundelse, at den skulle periodiseres i henhold til ligningslovens § 5, stk. 2. Realkreditinstituttet kunne ikke tage stilling til om denne begrundelse var korrekt, men fandt det afgørende, at skattevæsenet havde anført, at indberetningen ikke var afgørende for fradragsretten. Dette stemte overens med realkreditinstituttets tidligere tilkendegivelser og tillige med, at realkreditinstituttet ved indberetninger til skattevæsenet ikke kan tage stilling til materielle skatteforhold, herunder hvilket år fradragsretten skal henføres til.

Klageren indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved at gennemføre låneindfrielsen uden at sikre sig, at den stillede betingelse om fradragsret i 1993 kunne opfyldes, og at instituttet som følge deraf var erstatningsansvarlig for klagerens tab og udgifter. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at tilføjelsen, der af pengeinstituttet var påført indfrielses-
tilbudene, burde have ført til, at realkreditinstituttet havde meddelt klageren eller dennes repræsentant, at forudsætningen ikke kunne opfyldes. Nævnet fandt imidlertid ikke, at klageren havde dokumenteret et tab, idet klageren ikke efter reglerne i ligningslovens § 5, stk. 2 - uanset tidspunktet for rentevalidering og indberetning til skattemyndighederne - ville have kunnet opnå fradragsret i 1993 ved den foretagne låneindfrielse. Som følge heraf frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

B9506045

Indfrielsesmetode

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 3. november 1995

Klagerne overtog som privatskiftende arvinger boet efter deres mor. I boet indgik en fast ejendom, hvori der inde stod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Ejendommen blev sat til salg hos en lokal ejendomsmægler, og i juni 1994 blev der indgået en købsaftale. Det fremgik af købsaftalen, at der hos realkreditinstituttet skulle optages et kontantlån.

Realkreditinstituttet afgav i juni 1994 tilbud på det i købsaftalen anslåede ejerskiftelån. Af lånetilbudet fremgik det blandt andet, at der var forudsat indfrielse af indestående lån senest ved udbetalingen af det nye lån, og at lånetilbudet var ydet på baggrund af de aktuelle oplysninger med hensyn til indfrielse af eksisterende lån i ejendommen, samt at kursændringer og ændring af indfrielsesmetode kunne medføre, at det tilbudte lån ikke kunne dække indfrielsesudgifterne.

I juli 1994 blev der underskrevet skøde i overensstemmelse med de i købsaftalen indeholdte vilkår.

Klagernes advokat fremsendte den 16. august 1994 det tinglyste pantebrev vedrørende ejerskiftelånet til klagerne pengeinstitut og anmodede om, at pengeinstitutet sørgede for udbetaling af lånet og indfrielse af pantegælden til realkreditinstituttet.

Den 19. august 1994 anmodede pengeinstitutet realkreditinstituttet om at foretage låneudbetaling i henhold til en fastkursaftale pr. 31. august 1994 og fremsendte i den forbindelse det tinglyste pantebrev vedrørende ejerskiftelånet samt øvrige dokumenter, herunder udbetalingsbrev. Pengeinstitutet anmodede samtidig realkreditinstituttet om at modregne det indestående lån. Udbetalings- og indfrielsesønskerne fremgik ligeledes af udbetalingsbrevet, hvor der under rubrikken "Afregning" var foretaget afkrydsning for udbetaling af lånet i overensstemmelse med fastkursaftalen, og hvor der under rubrikken "Modregning" var foretaget afkrydsning for kontant modregning af det indestående lån til realkreditinstituttet.

Realkreditinstituttet fremsendte den

29. august 1994 henholdsvis låneafregning og indfrielseskvittering til klagerne pengeinstitut. Af indfrielseskvitteringen fremgik det, at lånet var indfriet ved paristraksmetoden med betaling af differencerente på i alt 12.474 kr., og at det samlede indfrielsesbeløb udgjorde 265.778 kr. Af låneafregningen fremgik det, at der efter modregning af indfrielsesbeløb samt lånesagsomkostninger m.m. var et underskydende provenue på 6.856 kr., som skulle indbetales til realkreditinstituttet inden 5 dage.

Klagernes advokat rettede den 19. september 1994 henvendelse til realkreditinstituttet. Advokaten anførte, at pengeinstitutet i forbindelse med låneudbetaling havde anmodet realkreditinstituttet om at indfri det eksisterende lån hos realkreditinstituttet. I den forbindelse havde realkreditinstituttet valgt at paristraksindfri lånet med betaling af differencerenter, selv om det ville have været billigere for sælgeren, der var et skattefrit dødsbo, at have indfriet lånet til dagskurs. Det var advokatens opfattelse, at realkreditinstituttet havde tilsidesat sin pligt til at indfri billigst muligt for sælgeren, hvorfor advokaten fandt, at realkreditinstituttet var ansvarlig over for sælgeren og burde erstatte det tab, sælgeren havde lidt. Af hensyn til opstilling af det økonomiske mellemværende bad advokaten realkreditinstituttet om at tilstille ham oplysninger om, hvad dagskursen var den dag, indfrielsen fandt sted.

Realkreditinstituttet meddelte den 23. september 1994 advokaten, at indfrielseskursen for de aktuelle obligationer den pågældende dag var 101,55. Realkreditinstituttet fastholdt, at instituttet ud fra de givne oplysninger ikke kunne se, at der var begået fejl i forbindelse med indfrielsen af lånet, idet det ikke over for instituttet var blevet oplyst, at boet var skattefrit.

Klagerne indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved ikke at vælge den for klagerne billigste indfrielsesmetode ved modregningen af indfrielsesbe-

løbet ved låneudbetalingen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klagerens advokat opgjorde over for Nævnet klagerens tab således:

Indfrielse af lån til dagskursen pr. indfrielsesdagen:	
Obligationsrestgæld kr. 248.656,42	
x 101,55	kr. 252.510,59
Rente af obligationsrestgæld	kr. 4.075,20
Bidrag	kr. 372,43
Indfrielsesgebyr	kr. 200,00
Indfrielsesbeløb i alt	kr. 257.158,22
Indfrielsesbeløb til pari uden opsigelsesvarsel og med differencerenter	kr. 265.778,31
Tab	<u>kr. 8.620,05</u>

Nævnet bemærkede, at realkreditinstituttets udbetalingsbrev er opbygget på en sådan måde, at der er mulighed for at foretage en afkrydsning, såfremt man ønsker, at realkreditinstituttet skal foretage modregning af indfrielsesbeløb ved udbetaling af det nye lån. I mangel af nærmere instruks i relation til indfrielsesmetode måtte det ifølge Nævnet lægges til grund, at realkreditinstituttet er forpligtet til at vælge den indfrielsesmetode, som er mest gunstig for låntageren. Gennemsnitsbetragtninger med udgangspunkt i den massekontraheringssituation, der er tale om, må føre til, at indfrielsesmetoden blot gennemsnitligt skal være den gunstigste.

I det af klagerens advokat opgjorte forskelsbeløb mellem de to indfrielsesmetoder havde advokaten ikke ved obligationsindfrielse medtaget udgiften til kurtage. Denne udgift udgjorde efter Nævnets beregninger 631 kr., hvorfor den samlede udgift ved indfrielse med obligationer ville have udgjort et beløb på 257.789 kr. - eller en forskel på 7.988 kr. i forhold til den foretagne paristraksindfrielse. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet som professionel långiver burde have været opmærksom på muligheden af, at boet kunne være skattefrit. Selv hvis det blev lagt til grund, at boet var skattepligtigt, ville den af realkreditinstituttet valgte indfrielsesmetode imidlertid stadig ikke have været den gunstigste for klagerne, idet indfrielsesbeløbet - efter et skattemæssigt fradrag på skønnet 50 pct. af differencerenten - ville udgøre 259.541 kr., hvilket var 1.751 kr. dyrere end den ovenfor anførte udgift ved indfrielse med obligationer.

Nævnet fandt under disse omstændigheder, at realkreditinstituttet havde pådraget sig et erstatningsansvar ved ikke at vælge den gunstigste indfrielsesmetode for klagerne. Klagerens tab som følge heraf fastsatte Nævnet til 7.988 kr., som realkreditinstituttet således skulle erstatte klagerne.

ANDRE
AKTIVITETER

- 7.1. Abonnementsordning vedrørende kendelser
- 7.2. Foretagsvirksomhed



7 1

ABONNEMENTS- ORDNING VEDRØRENDE KENDELSER

Der blev pr. 1. september 1993 etableret en abonnementsordning. Abonnementsordningen har gjort det enklere at imødekomme ønsker fra blandt andet rådgivere på området for finansiering og ejendomsformidling om løbende at modtage Realkreditankenævnets kendelser. Desuden medvirker ordningen til at udbrede kendskabet til Ankenævnet og dets virksomhed.

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

Prisen for en abonnementsordning er beregnet, så den alene giver dækning

for de positive udgifter til fremstilling og forsendelse af kendelser og kassetter. Prisen var 800 kr. for 1995 og forventes at kunne holdes på det samme niveau i 1996.

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

Prisen for fremsendelse af enkelte kendelser er p.t. 15 kr. pr. kendelse, mens en årsberetning koster 50 kr. Den, der måtte være interesseret i en abonnementsordning, enkelte kendelser eller årsberetninger, er velkommen til at kontakte Nævnssekretariatet på telefon 31 31 42 06 eller pr. telefax på nr. 31 31 36 04.

7 2

FOREDRAGS- VIRKSOMHED

Ligesom tidligere år har Nævnssekretariatet holdt en række foredrag i realkreditinstitutterne om Ankenævnets virke. Endvidere har Sekretariatet på

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



R E G I S T R E M . V . 8.1. Oplysninger om anfægtede kendelser

8.2. Oversigt over generelle emner, der er behandlet i tidligere årsberetninger.

8.3. Register over afsagte kendelser

8.3.1. Emneregister kendelser

8.3.2. Sagsregister kendelser

8 I

OPLYSNINGER
OM ANFÆGTEDE
KENDELSER

Realkreditinstitutterne har tilsluttet sig Realkreditankenævnet med den virkning, at institutterne er bundet af Ankenævnets kendelser, medmindre instituttet inden 4 uger efter daterin-

gen af den enkelte kendelse har meddelt Ankenævnet, at man ikke ønsker at være bundet af kendelsen. En sådan meddelelse er modtaget i nedenstående sager:

Resuménr:

Emne:

Resultat:

B9408095

Ændring af godtgørelsesrenten ved paristraksindfrielse

Dom af 22.12.1994/
Indebærer stadfæstelse af Nævnets afgørelse.

B9311097

Prækclusion af fordring.
Modregning i låneprovenu.

Klageren har indbragt sagen for domstolene

B9504032

Inkonvertibilitetsvilkår ikke oplyst i forbindelse med salg af overtaget pant.

Klageren har indbragt sagen for domstolene

8 2

OVERSIGT OVER
GENERELLE EMNER,
DER ER BEHANDLET
I TIDLIGERE
ÅRSBERETNINGER

Gældsovertagelse	Årsberetning 1992
Hæftelse for realkreditlån	Årsberetning 1992
Indfrielse af realkreditlån	Årsberetning 1992
Låneomlægning	Årsberetning 1994
Personlige fordringer	Årsberetning 1993
Takster	Årsberetning 1992

8 3

REGISTRE OVER AFSAGTE 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 resuménnumre med et eller flere tilknyttede stikord, der nærmere specificerer emnet for den enkelte kendelse.

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

8 3 1

EMNEREGISTER
KENDELSER

Stikord	Resumé-nummer	Stikord	Resumé-nummer
12-terminerslån	B9504033	Ejendomshandel	B9406068
Afdragsordning	B9204032	—	B9408084
—	B9207045	Ejerskifte	B9205039
—	B9308059	—	B9302009
—	B9309065	—	B9303023
Afregning	B9302018	—	B9309068
Afregningskurs	B9311095	—	B9404052
—	B9406070	—	B9412132
—	B9410113	Eksisterende lån	B9202013
—	B9501002	Ekspeditionstid	B9210063
—	B9501009	—	B9308059
Afslag på lån	B9201004	—	B9309066
—	B9301007	—	B9308063
—	B9309068	—	B9308061
—	B9405060	—	B9311094
—	B9407080	—	B9311096
—	B9409101	—	B9205043
—	B9505034	—	B9401010
Aftale	B9503027	—	B9312105
Akkord	B9410112	—	B9403040
Ambulancetjeneste	B9308064	—	B9401011
Ansvarsfraskrivelse	B9208051	—	B9405055
—	B9408084	—	B9407074
Beregning	B9210065	—	B9405062
—	B9302019	—	B9402019
—	B9309070	—	B9405060
—	B9311091	—	B9408086
—	B9401009	—	B9408094
—	B9411118	—	B9408097
—	B9507050	—	B9411123
Betingelser	B9412128	—	B9406066
—	B9503026	—	B9410113
—	B9504031	—	B9501005
Bidrag	B9401013	—	B9501012
—	B9403028	—	B9501016
Bidragsforhøjelse	B9205036	—	B9502018
—	B9212075	—	B9502019
—	B9301001	—	B9503021
—	B9301006	Ekstraordinært afdrag	B9503023
—	B9302022	—	B9412129
—	B9311090	—	B9503026
Bygning på lejet grund	B9301005	—	B9505036
Depot	B9304030	Erhverv	B9503024
Differencerente	B9304031	Erindringsskrivelse	B9209056
—	B9311086	—	B9210066
—	B9312107	Fastkursaftale	B9406070
—	B9401007	Fejlagtig erlagt	B9207048
—	B9401009	Fejlbehandling	B9403040
—	B9401013	—	B9405062
—	B9402022	—	B9408089
—	B9403039	Fejlberegning	B9409107
—	B9403041	—	B9407072
—	B9403042	—	B9408089
—	B9311091	—	B9412129
—	B9408095	Fejlvurdering	B9204034
—	B9506044	Forbehold/betingelser	B9201003
Dobbeltsalg	B9201006	—	B9201004
Dobbeltbetaling	B9401006	—	B9204031
		—	B9303023
		—	B9308063

Stikord	Resumé-nummer	Stikord	Resumé-nummer
–	B9309067	–	B9412128
–	B9404054	–	B9503026
–	B9405059	–	B9504031
–	B9410113	–	B9505038
Fordeling	B9202015	Henstand	B9309065
Forhøjelse	B9202021	–	B9407071
Forhåndsgodkendelse	B9205043	Hjemmel	B9202014
–	B9505038	–	B9202015
Forhåndslån	B9504031	–	B9301006
Forlig	B9501008	Hovedstol	B9208053
Forlængelse	B9202020		
Forrentning	B9201011	Ideelle anparter	B9404054
–	B9210061	–	B9412132
–	B9307047	–	B9503027
–	B9309070	Incasso	B9305037
–	B9401006	Incassogebyr	B9306042
Forsinkelse	B9212079	–	B9310078
Forældelse	B9210061	Incassoprocedure	B9306042
–	B9309070	–	B9407071
Frigivelse	B9204031	Indfrielse	B9204029
–	B9304030	–	B9210063
Frigørelse	B9203023	–	B9210070
–	B9311093	–	B9211071
–	B9406068	–	B9212077
–	B9404052	–	B9302013
Frist	B9303028	–	B9304031
Frivilligt salg	B9202021	–	B9308062
–	B9204032	–	B9310073
–	B9411121	–	B9310076
Garanti	B9308063	–	B9312113
–	B9311087	–	B9312115
–	B9405059	–	B9312107
Gebyr	B9202014	–	B9401010
–	B9204029	–	B9401013
–	B9209056	–	B9406065
–	B9210066	–	B9408089
–	B9302010	–	B9408095
–	B9302008	–	B9408085
–	B9302013	–	B9409105
–	B9312102	–	B9411116
–	B9310076	–	B9411119
–	B9408088	–	B9410113
–	B9411115	–	B9411115
–	B9411116	–	B9412131
–	B9505039	–	B9501012
–	B9506043	–	B9503022
Godkendelse	B9203023	–	B9504032
–	B9401011	–	B9506042
Gældsansvar	B9203023	–	B9507050
–	B9203025	Indfrielseskurs	B9404049
–	B9311092	–	B9407075
–	B9311093	–	B9407076
–	B9406068	–	B9409102
–	B9404052	Indfrielsesmetode	B9312106
Gældsovertagelse	B9203023	–	B9401002
–	B9305038	–	B9311089
–	B9307055	–	B9401005
–	B9205043	–	B9401009
–	B9311092	–	B9505039
–	B9311093	–	B9506045
–	B9404052	Inkonvertibilitet	B9312099
–	B9412132	–	B9312111

Stikord	Resumé-nummer	Stikord	Resumé-nummer
-	B9408085	-	B9307045
-	B9407079	-	B9311087
-	B9504032	-	B9312109
-	B9505036	-	B9311086
-	B9506042	-	B9310074
Instruks	B9405057	-	B9401002
		-	B9312115
Kaution	B9204031	-	B9401001
-	B9409101	-	B9401005
Kontantlån	B9202020	-	B9401006
-	B9205036	-	B9403034
-	B9308062	-	B9401007
-	B9410110	-	B9401013
-	B9407079	-	B9405058
-	B9411115	-	B9403028
-	B9501003	-	B9403040
-	B9501010	-	B9404049
-	B9507050	-	B9407072
Konvertibilitet	B9211071	-	B9405061
Kontraheringspligt	B9310080	-	B9403039
Kreditvurdering	B9310077	-	B9408089
-	B9407080	-	B9407075
-	B9409101	-	B9407076
Kurser	B9210065	-	B9407078
-	B9310076	-	B9408085
-	B9403040	-	B9408086
-	B9407078	-	B9409098
-	B9501012	-	B9409102
Kurssikring	B9303025	-	B9410111
-	B9311087	-	B9406066
-	B9310074	-	B9404046
-	B9401005	-	B9407079
-	B9411119	-	B9412129
-	B9501009	-	B9501012
Kurstab	B9312105	-	B9502019
-	B9405055	-	B9505039
-	B9407074	Låneprovenu	B9212079
-	B9405062	-	B9306043
-	B9408086	-	B9307045
-	B9408097	-	B9311097
-	B9502018	Lånetilbud	B9201003
-	B9503021	-	B9302008
-	B9503023	-	B9302009
Kurstabsfradrag	B9407079	-	B9302011
-	B9501005	-	B9303028
-	B9501010	-	B9309066
Køber	B9401011	-	B9311094
Købesum	B9201011	-	B9312102
		-	B9312105
Lejeaftale	B9302017	-	B9405055
-	B9302014	-	B9407074
Løbetid	B9202020	-	B9405062
-	B9405058	-	B9409103
-	B9501010	-	B9408094
Låneafregning	B9311096	-	B9409107
Låneansøgning	B9406066	-	B9501016
Låneomlægning	B9201009	-	B9503021
-	B9202020	Lånetilsagn	B9204030
-	B9209057	-	B9207047
-	B9210065	-	B9301007
-	B9302019	-	B9309067
-	B9303025	-	B9405058
-	B9305038	-	B9409103

Stikord	Resumé-nummer	Stikord	Resumé-nummer
–	B9404046	–	B9406065
–	B9501008	–	B9410111
Låneudbetaling	B9212079	–	B9409101
–	B9311095	Opsigelsesfrister	B9311098
–	B9404054	–	B9312100
–	B9405057	–	B9312115
–	B9402019	–	B9401001
–	B9408097	–	B9401009
–	B9410110	–	B9403042
–	B9411123	–	B9403041
–	B9411119	–	B9405061
–	B9410113	–	B9403039
–	B9501002	Overbelåning	B9201009
–	B9501003	–	B9203025
–	B9501009	–	B9204034
–	B9501016	–	B9309068
–	B9502018	Overskridelse	B9307052
–	B9503027	Overtaget pant	B9201011
Låneudmåling	B9310077	–	B9210059
Lånevilkår	B9202013	–	B9302014
–	–	–	B9310080
Meddelelse	B9411126	–	B9312104
Misligholdelse	B9207046	–	B9405056
–	B9301003	–	B9408096
Mixlån	B9311089	–	B9504032
Modregning	B9302021	–	–
–	B9306039	Pantebrev	B9212075
–	B9306043	–	B9308061
–	B9311097	–	B9411116
Morarente	B9202015	Periodisering	B9506044
–	B9207045	Personlig fordring	B9210061
–	B9301003	–	B9307047
–	B9408088	–	B9306043
–	B9409101	–	B9309070
–	B9409105	–	B9307055
–	B9310078	–	B9311097
–	–	–	B9402025
Nedbringelse	B9205039	–	B9410112
–	B9504031	–	B9504028
Nedlysning	B9208053	Pris	B9202021
–	–	Procedure	B9307051
Omfang	B9208051	–	B9410110
Omkostninger	B9209057	Proforma	B9205039
–	B9305035	–	–
–	B9305037	Rabat	B9403028
–	B9403034	–	B9311091
–	B9409107	–	B9404047
Ophævelse	B9406068	Refinansiering	B9401008
–	B9408084	Refusion	B9310073
Opfyldelse	B9204030	–	B9503022
–	B9207047	–	B9508053
–	B9501008	Reguleringsklausul	B9501003
–	B9503027	Renteprocent	B9501003
Opgørelse	B9204032	Rentetab	B9401010
–	B9210061	Rentetilpasningslån	B9311090
–	B9202014	–	B9401008
–	B9307047	Reservefondsandele	B9310073
–	B9303027	–	B9503022
–	B9408088	–	B9508053
Opsigelse	B9207046	Reservefondsbidrag	B9202014
–	B9210059	Restancer	B9207045
–	B9304031	–	B9303027
–	B9401007	–	B9408088

Stikord	Resumé-nummer	Stikord	Resumé-nummer
–	B9311097	Tilbagekaldelse	B9201003
–	B9310078	–	B9505037
Restancetidspunkt	B9205043	Tilbagerykning	B9503023
Retsfølgning	B9305035	Tilbudsfrist	B9307052
–	B9402023	Tinglysning	B9412132
Rådgivning	B9308064	Tinglysningsaftale	B9505039
–	B9401002	Transport	B9302021
–	B9312113	–	B9506043
–	B9311098	Tvangsakkord	B9303027
–	B9312100	Tvangsauktion	B9201006
–	B9401001	–	B9308059
–	B9401005	–	B9309070
–	B9401006	–	B9307055
–	B9403034	–	B9307051
–	B9404049	–	B9311092
–	B9406065	–	B9402025
–	B9405061	–	B9404046
–	B9403039	–	B9501014
–	B9404047	–	B9504028
–	B9408094	–	B9505037
–	B9406066	–	B9506042
–	B9407079	Tvangsauktionstruet	B9212074
–	B9412131	–	B9305037
–	B9501005	Ubenyttet lånetilbud	B9312108
–	B9501009	Uberettiget	B9204029
–	B9504033	Udbetalingskurs	B9402019
Rådgivningsansvar	B9307045	–	B9405059
–	B9312099	–	B9407075
–	B9312107	–	B9407076
–	B9401009	–	B9409098
–	B9408085	Udlæg	B9311092
–	B9409102	Underskud	B9411121
–	B9410111		
Salg	B9201011	Videresalg	B9307051
–	B9310080	–	B9312104
Sats	B9402022	–	B9405056
Serie	B9407078	–	B9408096
–	B9409098	–	B9501014
Sericangivelse	B9312111	–	B9504032
Serielukning	B9411126	Vilkår	B9204032
Skattefradrag	B9506044	–	B9212075
Stempeloverførsel	B9312109	–	B9308062
–	B9411118	–	B9310076
Stiftelsesprovision	B9403028	–	B9312104
–	B9311091	–	B9405056
–	B9404047	–	B9408084
–	B9506043	–	B9408096
Størrelse	B9202014	–	B9411115
–	B9202015	–	B9504032
–	B9409103	–	B9506042
Sælger	B9203023	Værdiansættelse	B9301005
Sælgerpantebrev	B9302018	–	B9504028
Takster	B9503024	Ydelsesnedsættelse	B9505036
Terminsydelser	B9202015	Ændring	B9202013
–	B9207048	–	B9402022
–	B9306039	–	B9408095
–	B9311097	–	B9409107
–	B9501003		
Tilbagebetaling	B9207048		
–	B9312108		
Tilbageholdelse	B9411116		

8 3 2

SAGSREGISTER
KENDELSER

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

Resumé nummer	Stikord	Resumé nummer	Stikord
B9210066	Erindringskrivelse Gebyr	B9303023	Ejerskifte Forbehold/betingelser
B9211070	Indfrielse	B9303025	Kurssikring Låneomlægning
B9211071	Indfrielse Konvertibilitet	B9303027	Opgørelse Restancer Tvangsakkord
B9212074	Tvangsauktionstruet	B9303028	Lånetilbud Frist
B9212075	Bidragsforhøjelse Pantebrev Vilkår	B9304030	Depot Frigivelse
B9212077	Indfrielse	B9304031	Differencerente Indfrielse Opsigelse
B9212079	Forsinkelse Låneprovenu Låneudbetaling	B9305035	Omkostninger Retsfølgning
B9301001	Bidragsforhøjelse	B9305037	Incasso Omkostninger Tvangsauktionstruet
B9301003	Misligholdelse Morarente	B9305038	Gældsovertagelse Låneomlægning
B9301005	Bygning på lejet grund Værdiansættelse	B9306039	Modregning Terminsydelse
B9301006	Bidragsforhøjelse Hjemmel	B9306042	Incassogebyr Incassoprocedure
B9301007	Afslag på lån Lånetilsagn	B9306043	Låneprovenu Modregning Personlig fordring
B9302008	Gebyr Lånetilbud	B9307045	Låneomlægning Låneprovenu Rådgivningsansvar
B9302009	Ejerskifte Lånetilbud	B9307047	Forrentning Opgørelse Personlig fordring
B9302010	Gebyr	B9307051	Procedure Tvangsauktion Videresalg
B9302011	Lånetilbud	B9307052	Overskridelse Tilbudsfrist
B9302013	Gebyr Indfrielse	B9307055	Gældsovertagelse Personlig fordring Tvangsauktion
B9302014	Lejeaftale Opgørelse Overtaget pant	B9308059	Afdragsordning Ekspeditionstid Tvangsauktion
B9302017	Lejeaftale		
B9302018	Afregning Sælgerpantebrev		
B9302019	Beregning Låneomlægning		
B9302021	Modregning Transport		
B9302022	Bidragsforhøjelse		

Resumé nummer	Stikord	Resumé nummer	Stikord
B9308061	Ekspeditionstid Pantebrev	B9311089	Indfrielsesmetode Mixlån
B9308062	Indfrielse Kontantlån Vilkår	B9311090	Bidragsforhøjelse Rentetilpasningslån
B9308063	Ekspeditionstid Forbehold/betingelser Garanti	B9311091	Beregning Differencerente Rabat Stiftelsesprovision
B9308064	Ambulancetjeneste Rådgivning	B9311092	Gældsansvar Gældsovertagelse Tvangsauktion Udlæg
B9309065	Afdragsordning Henstand	B9311093	Frigørelse Gældsovertagelse Gældsansvar
B9309066	Ekspeditionstid Lånetilbud	B9311094	Ekspeditionstid Lånetilbud
B9309067	Forbehold/betingelser Lånetilsagn	B9311095	Afregningskurs Låneudbetaling
B9309068	Afslag på lån Ejerskifte Overbelåning	B9311096	Ekspeditionstid Låneafregning
B9309070	Beregning Forrentning Forældelse Personlig fordring Tvangsauktion	B9311097	Låneprovenu Modregning Personlig fordring Restancer Terminsydelse
B9310073	Indfrielse Refusion Reservefondsandele	B9311098	Opsigelsesfrister Rådgivning
B9310074	Kurssikring Låneomlægning	B9312099	Inkonvertibilitet Rådgivningsansvar
B9310076	Gebyr Indfrielse Kurs Vilkår	B9312100	Opsigelsesfrister Rådgivning
B9310077	Kreditvurdering Låneudmåling	B9312102	Gebyr Lånetilbud
B9310078	Incassogebyr Morarente Restancer	B9312104	Overtaget pant Videresalg Vilkår
B9310080	Kontraheringspligt Overtaget pant Salg	B9312105	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
B9311086	Differencerente Låneomlægning	B9312106	Indfrielsesmetode
B9311087	Garanti Kurssikring Låneomlægning	B9312107	Indfrielse Differencerente Rådgivningsansvar
		B9312108	Tilbagebetaling Ubenyttet lånetilbud

Resumé nummer	Stikord
B9312109	Låneomlægning Stempeloverførsel
B9312111	Inkonvertibilitet Serieangivelse
B9312113	Indfrielse Rådgivning
B9312115	Indfrielse Låneomlægning Opsigelsesfrister
B9401001	Låneomlægning Opsigelsesfrister Rådgivning
B9401002	Indfrielsesmetode Låneomlægning Rådgivning
B9401005	Indfrielsesmetode Kurssikring Låneomlægning Rådgivning
B9401006	Dobbeltbetaling Forrentning Låneomlægning Rådgivning
B9401007	Differencerente Låneomlægning Opsigelse
B9401008	Refinansiering Rentetilpasningslån
B9401009	Beregning Differencerente Indfrielsesmetode Opsigelsesfrister Rådgivningsansvar
B9401010	Ekspeditionstid Indfrielse Rentetab
B9401011	Ekspeditionstid Godkendelse Køber
B9401013	Bidrag Differencerente Indfrielse Låneomlægning
B9402019	Ekspeditionstid Låneudbetaling Udbetalingskurs

Resumé nummer	Stikord
B9402022	Differencerente Sats Ændring
B9402023	Retsfølgning
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
B9404046	Låneomlægning Lånetilsagn Tvangsauktion
B9404047	Rabat Rådgivning Stiftelsesprovision
B9404049	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivning
B9404052	Ejerskifte Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse
B9404054	Forbehold/betingelser Ideelle anparter Låneudbetaling
B9405055	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
B9405056	Overtaget pant Videresalg Vilkår

Resumé nummer	Stikord
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
B9406066	Ekspeditionstid Låneansøgning Låneomlægning Rådgivning
B9406068	Ejendomshandel Frigørelse Gældsansvar Ophævelse
B9406070	Afregningskurs Fastkursaftale
B9407071	Henstand Incassoprocedure
B9407072	Fejlberegning Låneomlægning
B9407074	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
B9407075	Indfrielseskurs Låneomlægning Udbetalingskurs
B9407076	Indfrielseskurs Låneomlægning Udbetalingskurs
B9407078	Kurser Låneomlægning Serie

Resumé nummer	Stikord
B9407079	Inkonvertibilitet Kontantlån Kurstabsfradrag Låneomlægning Rådgivning
B9407080	Afslag på lån Kreditvurdering
B9408084	Ansvarsfraskrivelse Ejendomshandel Ophævelse Vilkår
B9408085	Indfrielse Inkonvertibilitet Låneomlægning Rådgivningsansvar
B9408086	Ekspeditionstid Låneomlægning Kurstab
B9408088	Gebyr Morarente Opgørelse Restancer
B9408089	Fejlbehandling Fejlberegning Indfrielse Låneomlægning
B9408094	Ekspeditionstid Lånetilbud Rådgivning
B9408095	Differencerente Indfrielse Ændring
B9408096	Overtaget pant Videresalg Vilkår
B9408097	Ekspeditionstid Kurstab Låneudbetaling
B9409098	Låneomlægning Serie Udbetalingskurs
B9409101	Afslag på lån Kaution Kreditvurdering Morarente Opsigelse
B9409102	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivningsansvar

Resumé nummer	Stikord	Resumé nummer	Stikord
B9409103	Lånetilbud Lånetilsagn Størrelse	B9412131	Indfrielse Rådgivning
B9409105	Indfrielse Morarente	B9412132	Ejerskifte Gældsøvertagelse Ideelle anparter Tinglysning
B9409107	Fejlbehandling Lånetilbud Omkostninger Ændring	B9501002	Afregningskurs Låneudbetaling
B9410110	Kontantlån Låneudbetaling Procedure	B9501003	Kontantlån Låneudbetaling Renteprocent Reguleringsklausul Terminsydelse
B9410111	Låneomlægning Opsigelse Rådgivningsansvar	B9501005	Ekspeditionstid Kurstabsfradrag Rådgivning
B9410112	Akkord Personlig fordring	B9501008	Forlig Lånetilsagn Opfyldelse
B9410113	Afregningskurs Ekspeditionstid Forbehold/betingelser Indfrielse Låneudbetaling	B9501009	Afregningskurs Kurssikring Låneudbetaling Rådgivning
B9411115	Gebyr Indfrielse Kontantlån Vilkår	B9501010	Kontantlån Kurstabsfradrag Løbetid
B9411116	Gebyr Indfrielse Pantebrev Tilbageholdelse	B9501012	Ekspeditionstid Indfrielse Kursfastsættelse Låneomlægning
B9411118	Beregning Stempeloverførsel	B9501014	Tvangsauktion Videresalg
B9411119	Indfrielse Kurssikring Låneudbetaling	B9501016	Ekspeditionstid Lånetilbud Låneudbetaling
B9411121	Frivilligt salg Underskud	B9502018	Ekspeditionstid Kurstab Låneudbetaling
B9411123	Ekspeditionstid Låneudbetaling	B9502019	Ekspeditionstid Låneomlægning
B9411126	Meddelelse Serielukning	B9503021	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
B9412128	Betingelser Gældsøvertagelse	B9503022	Indfrielse Refusion Reservefondsandele
B9412129	Ekstraordinært afdrag Fejlberegning Låneomlægning		

Resumé nummer	Stikord
B9503023	Ekspeditionstid Kurstab Tilbagerykning
B9503024	Erhverv Takster
B9503026	Betingelser Ekstraordinært afdrag Gældsovertagelse
B9503027	Aftale Ideelle anparter Låneudbetaling Opfyldelse
B9504028	Personlig fordring Tvangsauktion Værdiansættelse
B9504031	Betingelser Forhåndslån Gældsovertagelse Nedbringelse
B9504032	Indfrielse Inkonvertibilitet Overtaget pant Videresalg Vilkår
B9504033	12-terminerslån Rådgivning
B9505034	Afslag på lån
B9505036	Ekstraordinært afdrag Inkonvertibilitet Ydelsesnedsættelse
B9505037	Tilbagekaldelse Tvangsauktion
B9505038	Forhåndsgodkendelse Gældsovertagelse
B9505039	Gebyr Indfrielsesmetode Låneomlægning Tinglysningsaftale
B9506043	Gebyr Stiftelsesprovision Transport
B9506042	Indfrielse Inkonvertibilitet Tvangsauktion Vilkår
B9506044	Differencerente Periodisering Skattefradrag

Resumé nummer	Stikord
B9506045	Indfrielsesmetode
B9507050	Beregning Indfrielse Kontantlån
B9508053	Refusion Reservefondsandele