

REALKREDITANKENÆVNET
ÅRSBERETNING FOR

I 9 9 6



Årsberetningen vedrører perioden fra 1. januar 1996 til 31. december 1996 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, resumeer 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.

Beretningen for 1996 viser, at der fortsat er stor variation i klagetemaerne. Sagsantallet har både i 1995 og 1996 vist en faldende tendens, særligt når der sammenlignes med sagsantallene for henholdsvis 1993 (374) og for 1994 (404). Sagsantallene i 1993 og 1994 var imidlertid præget af de mange låneomlægninger som følge af det lave renteniveau i de pågældende år, og et sagsantal for 1996 på 202 sager må betragtes som et mere normalt niveau.

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

1) Sager om transport til debitor af indfrieede realkreditpantebreve. Se herom i resumé nr. B9603009 og B9605030. Disse sager har givet anledning til særlige overvejelser, som har inspireret Nævnssekretariatet til en uddybning i det generelle afsnit, hvortil der henvises.

2) Sager blandt andet om rådgiveransvar. Se herom i resumé nr. B9603015 og B9604021 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1995.

3) Sager om personlig fordring. Se resumé nr. B9503025, B9510059 og B9603012 samt det generelle afsnit i årsberetningen for 1993.

Behandlingen af mange sager afsluttes af Nævnssekretariatet, som det også vil fremgå af statistikkerne. Mange af de sager, som afsluttes af Nævnssekretariatet, har ikke karakter af egentlige klager. Henvendelsen til Nævnet skyldes ofte manglende viden om realkreditområdet. Sager af den karakter ekspederes typisk af Sekretariatet ved telefonisk eller skriftlig besvarelse.

I langt de fleste tilfælde fører kendelserne fra Realkreditankenævnet til en endelig afgørelse af det indbragte klagespørgsmål. Klagerne har i 20 pct. af de i 1996 afsluttede nævnssager fået medhold. Kun én af disse afgørelser er ikke blevet fulgt af det indklagede realkreditinstitut. I de foregående år har et indklaget realkreditinstitut kun i alt i tre tilfælde afvist at følge en kendelse, der gav klageren medhold. Der henvises til afsnit 8.1.

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

København, den 1. september 1997



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. Transport til debitor af indfrieede realkreditpantebreve	16
5.1. Indledning	16
5.2. Ankenævnspraksis i sager om transport til debitor af indfrieede realkreditpantebreve	17
5.3. Rektaklausulens oprindelse	18
5.3.1. Realkreditlovgivningen	18
5.3.2. Statutter/vedtægter	19
5.4. Rektaklausulens formål	19
5.5. Rektaklausulens betydning for retspraksis og anden lovgivning	23
5.6. Den administrative betydning af tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. punktum	27
5.7. Sammendrag og konklusion	28
6. Resuméer af kendelser	31
7. Andre aktiviteter	77
7.1. Abonnementsordning vedrørende kendelser	78
7.2. Foretagsvirksomhed	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	89

GENERELT OM NÆVNET OG SEKRETARIATET

- 3.1. Oprettelsen af Nævnet
- 3.2. Nævnets kompetence
- 3.3. Nævnets sammensætning
- 3.4. Sekretariatets bemanning
- 3.5. Sagsbehandling ved
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 (lov nr. 105 af 28. februar 1986 med senere ændringer) godkendt

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

Realkreditankenævnet startede sin virksomhed den 1. januar 1992 og er af Forbrugerklagenævnet foreløbig godkendt til den 31. december 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 1996 deltaget i nævnsarbejdet:

Udpeget af Forbrugerrådet:
Formand Kirsten Nielsen,
Forbrugerrådet (til 10. maj 1996)
Bent Olufsen, medlem af
Forbrugerrådets Forretningsudvalg
Professor Peter Møgelvang-Hansen
Cand.jur. Louise Holck,
Forbrugerrådet
Cand.polit Ole Just,
Forbrugerrådet
Afdelingschef Peter Nedergaard,
Forbrugerrådet
Cand.jur. Mette Reissmann,
Forbrugerrådet
Civiløkonom Leif Nielsen
(fra 15. april 1996)
Cand.merc. Lise Fink,
Forbrugerrådet
(fra 4. september 1996)

Udpeget af Realkreditrådet:
Områdedirektør Harry Nielsen,
BRFkredit a/s (til 21. marts 1996)
Direktør Keld Christiansen,
Nykredit A/S

Direktør Flemming Borreskov,
Realkredit Danmark A/S
Direktør Torben Gjede,
Realkreditrådet
Direktør Leif Mogensen,
Danske Kredit Realkreditaktieselskab
Områdechef Kim Steen Nielsen,
BRFkredit A/S
(fra 20. september 1996)
Afdelingschef Ole Borg Knudsen,
BRFkredit A/S
(til 27. september 1996)

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 1996 beskæftiget følgende personer:
Sekretariatschef, cand. jur.
Susanne Nielsen

Ekspeditionssekretær, cand. merc.
Martin Jarløv
Fuldmægtig Vivian Jespersen
Fuldmægtig Allan Sørensen
(fra 1. januar - 30. juni 1996)

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 fogedforretninger kan gennemføres, selv om der verse-

rer 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 1996 tilsluttet Ankenævnet:

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

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 1996 modtaget 202 sager - fordelt på 60 nævnssager og 142 sekretariatssager. I forhold til 1995 er der tale om et fald på ca. 18 pct. Dette fald er forholdsmæssigt større på nævnssager end på sekretariatssager, jf. tabel 1. Fra 1995 er der overført 25 nævnssager.

Tabel 1. Realkreditankenævnets virksomhed

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

Behandlingen af sagerne er nærmere beskrevet i de følgende afsnit.

4 I

SAGER BEHANDLET AF NÆVNET

Af de 85 nævnssager er 46 færdigbehandlet af Nævnet, mens 25 sager fortsat afventer nævnsbehandling. De resterende 14 nævnssager er færdigbehandlet af Sekretariatet, klagen er tilbagekaldt eller afvist, eller instituttet har helt eller delvist imødekommet klagerens krav.

Tabel 2 viser status på de i alt 85 nævnssager, der har foreligget til behandling i 1996. Endvidere er der i tabellen anført tilsvarende oplysninger for 1994 og 1995.

Tabel 2. Behandling af nævnssager

	1996		1995		1994	
	Antal	Pct.	Antal	Pct.	Antal	Pct.
Overført fra året før	25	29	43	36	49	27
Registreret i året	60	71	78	64	133	73
I alt	85	100	121	100	182	100
Afsluttet ved kendelse:	46	54	69	57	93	51
<i>Klager medhold</i>	9	20	15	22	24	26
<i>Institut medhold</i>	26	56	45	65	57	61
<i>Nævnsforlig indgået</i>	1	2	2	3	3	3
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	10	22	7	10	9	10
	100		100		100	
Afsluttet uden nævnsbehandling:	14	17	27	22	46	25
<i>Sekretariatsforlig</i>	4	29	12	44	12	26
<i>Institut opfylder klagers krav</i>	7	50	4	15	17	37
<i>Klagen afvist af Sekretariatet</i>	1	7	3	11	5	11
<i>Klagen frafaldet</i>	2	14	8	30	12	26
	100		100		100	
Afventer færdigbehandling	25	29	25	21	43	24
I alt	85	100	121	100	182	100

Som det fremgår af tabel 2 har klageren i sager, der er afsluttet ved kendelse, fået medhold i 20 pct. af sagerne, hvilket er lidt under niveauet i 1995. I en 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 de tre år fået medhold i mellem ca. 1/2 og 2/3 af sagerne.

I sager afsluttet af Sekretariatet har institutterne ved Sekretariatets mellemkomst opfyldt klagerens krav i 50 pct. af sagerne mod 15 pct. året før. Der blev indgået sekretariatsforlig i 29 pct. af sagerne mod 44 pct. i 1995.

I 1996 afviste Nævnet 10 klager, svarende til 22 pct. af sagerne, hvilket er noget højere end niveauet de foregående år. Sekretariatet afviste 1 sag i 1996 mod 3 sager i 1995.

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 ud fra klagens tema

	Ny- udlån	Ind- frielse	Gælds- overtag.	Takster	Rets- følg.	Låne- admin.	I alt
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Overført fra 1995	7	3	2	2	10	1	25
Registreret i 1996	21	20	2	1	8	8	60
Afsluttet ved kendelse:							
<i>Klager medhold</i>	4	2	0	1	2	0	9
<i>Institut medhold</i>	11	6	3	2	2	2	26
<i>Nævnsforlig indgået</i>	0	0	0	0	1	0	1
<i>Klagen afvist af Nævnet</i>	5	1	0	0	2	2	10
Afsluttet uden nævnsbehandling:							
<i>Sekretariatsforlig</i>	1	1	1	0	1	0	4
<i>Institut opfylder</i>	1	3	0	0	1	2	7
<i>Sekretariatsafvisning</i>	0	0	0	0	0	1	1
<i>Klagen frafaldet</i>	1	1	0	0	0	0	2
Afventer færdigbehandling:	5	9	0	0	9	2	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 ligesom de to foregående år skyldes låneomlægninger. De samme temaer har - sammen med retsfølgning - præget de sager, som er afsluttet af Sekretariatet uden nævnsbehandling.

4 2

SAGER BEHANDLET AF SEKRETARIATET

Tabel 4. Afsluttede sekretariatssager

Resultat	Antal	Pct.
Sag færdigbehandlet	135	95
Forlig/ordning etableret	3	2
Henvist videre	4	3
I alt	142	100

Som det fremgår af tabel 4 behandlede Sekretariatet 142 sager i 1996 mod 169 sager i 1995. Af de 142 sekretariatssager i 1996 blev der indgået forlig eller etableret ordninger i 3 sager, mens 4 sager henvistes til andre ankenævn eller offentlige myndigheder.

Sekretariatssagerne er i 1996 fortrinsvis kommet fra private forbrugere, der tegner sig for ca. 80 pct. af de behandlede sager.

Advokater og erhvervskunder tegner sig for ca. 18 pct., hvilket er en stigning i forhold til 1995.

Sekretariatssagernes fordeling på klagetemaer fremgår af tabel 5.

Tabel 5. Fordeling af sekretariatssager ud fra temaet for klagen

De 142 sekretariatssager, der blev behandlet i 1996, fordeler sig således på klagetemaer:

	Antal	Pct.
Nyudlån	57	40
Indfrielse	37	26
Gældsovertagelse	11	8
Takster	5	4
Retsforfølgning	23	16
Låneadministration m.m.	9	6
I alt	142	100

Tyngden af sekretariatssager ligger fortsat på nyudlån. Der har i 1996 tillige været mange sager vedrørende indfrielse, hvilket skyldes, at der fortsat foretages forholdsvis mange låneomlægninger.

TRANSPORT
TIL DEBITOR
AF INDFRIEDE
REALKREDIT-
PANTEBREVE

- 5.1. Indledning
- 5.2. Ankenævnspraksis i sager om transport til debitor af indfrie realkreditpantebreve
- 5.3. Rektaklausulens oprindelse
 - 5.3.1. Realkreditlovgivningen
 - 5.3.2. Statutter/vedtægter
- 5.4. Rektaklausulens formål
- 5.5. Rektaklausulens betydning for retspraksis og anden lovgivning
- 5.6. Den administrative betydning af tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. punktum
- 5.7. Sammendrag og konklusion



Der er forskellige opfattelser af rektaklausulens rækkevidde og betydning, hvilket blandt andet er kommet til udtryk i Realkreditankenævns-sager om transport til debitor af indfrie-de realkreditpantebreve, jf. nedenfor i afsnit 2. Til uddybning af de særlige overvejelser, som sager af den

omhandlede art har givet anledning til, har Nævnsekretariatet udarbejdet nærværende generelle afsnit. Det skal understreges, at det anførte ale-ne er et udtryk for Nævnsekretaria-tets opfattelse af retstilstanden og derfor ikke kan forpligte Nævnet i konkrete sager.

5 I

INDLEDNING

Der kan tales om transport i flere for-skellige betydninger: 1) Transport i betydningen flytning af et pantebrev fra én ejendom til anden. 2) Transport af låneforpligtelsen fra en debitor til en anden, hvilket normalt betegnes gældsovertagelse. 3) Transport af for-dringen fra realkreditinstituttet til en anden kreditor. Særligt spørgsmålet om kreditortransport af realkredit-pantebreve har igennem årene været bragt op til drøftelse ved forskellige lejligheder. Dels har der været frem-sat ønske fra pengeinstitutter om transport til sig af for eksempel for-håndslånpantebreve i tilfælde, hvor pengeinstituttet som garantistiller har været forpligtet til at indfri lånet i hen-hold til forhåndslånsгарантиen, og hvor pengeinstitutterne på den måde har villet skabe sig en mulighed for at byde på en tvangsauktion som kon-traktspanthaver. Derudover har der fra låntagernes side været fremført ønsker om at få realkreditpantebreve tiltransporterede i forbindelse med lånenes indfrielse. Låntagernes be-grundelse for ønske om transport af de indfrie-de realkreditpantebreve - hvorved disse omdannes til ejerpan-tebreve - har været at kunne genbruge pantebrevet som sikkerhedsgrundlag for efterfølgende gældsforhold og derved spare stempelafgift.

Realkreditinstitutterne har generelt afvist at medvirke til kreditortrans-porter. For så vidt angår pengeinsti-tutter, der har ønsket kreditortrans-port i forbindelse med indfrielse af et forhåndslån, har pengeinstitutternes behov for at kunne indtræde i pante-retten kunnet løses ved subrogation. Der har ikke på anden måde været mulighed for at imødekomme en lån-

tagers ønske om kreditortransport med henblik på en fremtidig stempel-besparelse. Realkreditinstitutternes begrundelse for at afvise kreditortransport fremgår af følgende skrivel-se fra Realkreditrådet af den 24. maj 1995, som har været fremlagt i de i afsnit 2 omhandlede ankenævns-sager:

"Finansrådet har ved skrivelse af 20. marts 1995 rettet henvendelse til Realkreditrådet med anmodning om Realkreditrådets kommentarer til spørgsmålet om anerkendelse af transportpåtegning på et realkreditpantebrev til debitor... Realkreditpantebrevene har stedse indeholdt en rektaklausul, dvs. en bestemmelse om at pantebrevet er uoverdrageligt. I den før 1970-reformen gældende realkreditlovgivning var uomsættelighedskravet lovbe-falet. Lovkravet er imidlertid i den gældende realkreditlovgivning bortfaldet - anderledes imidlertid i praksis. Når realkreditpantebrevene fortsat er forsynet med rektaklausul, beror dette på såvel historiske som praktiske årsager... For nuværende har de fleste realkreditinstitutter en vedtægtsmæs-sig pligt til at forsyne deres pantebreve med rek-taklausul.

Den praktiske begrundelse for rektaklausulen, og for at den skal fortolkes restriktivt, er dog i dag det mest tungtvejende. I medfør af tinglysningslovens § 11, stk. 2, sidste punktum, kan man i dag aflyse realkreditpantebrevene (herunder relaxere og rykke) uden fremlæggelse af selve pantebrevet, dvs. aflyse på grundlag af løs kvittering, såfremt ting-lysningsdommeren finder dette forsvarligt. Denne adgang, som er af stor praktisk betydning for real-kreditinstitutterne, er knyttet uløseligt sammen med uoverdrageligheden af realkreditpantebreve-ne. Såfremt transporterede realkreditpantebreve (i form af omdannede ejerpantebreve) kommer i regelmæssig cirkulation, er der en betydelig risiko for, at adgangen til at anvende løse erklæringer fortabes generelt.

Desuden bemærkes, at Realkreditrådet er af den

opfattelse, at rektaklausulen medfører, at institutterne ikke er forpligtet til at transportere et ekstraordinært indfriet pantebrev til debitor."

I det følgende har Nævnssekretariatet foretaget en gennemgang af udvalgt

teori og praksis. Som tidligere nævnt, er det anførte alene et udtryk for Nævnssekretariatets opfattelse af retstilstanden, hvorfor det ikke kan forpligte Nævnet i konkrete sager.

5 2 ANKENÆVNSPRAKSIS I SAGER OM TRANSPORT TIL DEBITOR AF INDFRIEDE REALKREDIT- PANTEBREVE

I 1996 blev der i Realkreditankenævnet færdigbehandlet to sager, hvor et realkreditinstitut under henvisning til rektaklausulen havde afvist at tiltransportere debitor det indfrie pantebrev. Der henvises til sag nr. B9603009 og B9605030.

Begge ankenævnssagerne blev afgjort med dissens. Såvel flertallet som mindretallet foretog en afvejning af klagerens økonomiske interesse i at få overdraget realkreditpantebrevet i forhold til realkreditinstitutets administrative og tinglysningsmæssige interesser i at påberåbe sig rektaklausulen.

Flertallets synspunkter var blandt andet følgende:

- Realkreditinstitutets interesse i at undlade transport var rimelig og anerkendelsesværdig.
- Klagerens interesse i at få transporteret pantebrevet var ikke så tungtvejende i forhold til realkreditinstitutets interesse i at undlade transport, at realkreditinstitutet var afskåret fra at påberåbe sig rektaklausulen i forhold til klagerne.

Mindretallets synspunkter var blandt andet følgende:

- Realkreditinstitutet havde ikke anført tilstrækkeligt tungtvejende grunde til at modsætte sig klagerens anmodning om i forbindelse med den førtidige indfrielse at transportere pantebrevet til debitor med henblik på dettes aflysning.
- Rektaklausulen måtte mest nærliggende forstås som sigtende til overdragelse til en ny kreditor og ikke til transport til pantebrevdebitor.

- Rektaklausulen indebar ikke, at realkreditinstitutet var afskåret fra at transportere pantebrevet til klagerne, og klagerne havde ej heller givet afskald herpå.

- Efter almindelige principper om loyalitet i kontraktsforhold påhviler det parterne inden for rimelige grænser at medvirke til at varetage den anden parts legitime interesse, og realkreditinstitutets medvirken til transport var nødvendig for, at klagerne kunne opnå de ønskede stemelmæssige fordele.

- Ud fra sagernes forholdsvis beskedne antal ville imødekommelse af anmodninger som den omtvistede ikke prisgive de af realkreditinstitutet anførte generelle administrative fordele for den hidtidige praksis.

Til brug for klagesagsbehandlingen fremlagde realkreditinstitutet skrivelser fra henholdsvis Finanstilsynet af 5. marts 1993, Told- og Skattestyrelsen af 3. marts 1993 og Justitsministeriet af 12. juli 1993. Disse skrivelser har følgende indhold:

Finanstilsynets skrivelse af 5. marts 1993:

"I skrivelse af 20. januar 1993, har ... (realkreditinstitutet) ... rettet forespørgsel til Finanstilsynet om vedtægternes § 33, stk. 2, er til hinder for, at der sker overdragelse af et pantebrev til vedkommende debitor efter gældens indfrielse.

I den anledning skal man meddele, at der kan ske overdragelse af realkreditpantebreve i forbindelse med indfrielse af de respektive lån og det dermed forbundne ophør af medlemsforholdet.

I forbindelse med sagens behandling anmodede Finanstilsynet om Told- og Skattestyrelsens bemærkninger til spørgsmålet. Til orientering ved-

lægges kopi af Told- og Skattestyrelsens bemærkninger.

Told- og Skattestyrelsens brev af 3. marts 1993:

"Finanstilsynet ... (j.nr.)... har forelagt Told- og Skattestyrelsen en skrivelse af 20. januar 1993 fra ... (realkreditinstituttet)...

Ved skrivelsen anmoder kreditforeningen om en ophævelse af en uoverdragelighedsklausul i realkreditpantebreve.

Herefter har Finanstilsynet ved skrivelse af 19. februar 1993 meddelt Told- og Skattestyrelsen, at man er sindet at imødekomme ... (realkreditinstituttets) ... anmodning.

Finanstilsynet har i denne anledning anmodet om Told- og Skattestyrelsens eventuelle bemærkninger. Told- og Skattestyrelsen skal bemærke, at så vidt sagen foreligger oplyst skulle der efter ophævelsen af uoverdragelighedsklausulen være mulighed for, at realkreditpantebreve i forbindelse med indfrielse af lån kan transporteres til debitor og dermed konverteres til de facto-ejerpantebreve.

Told- og Skattestyrelsen har ikke bemærkninger til de af ... (realkreditinstituttet) ... og Finanstilsynet anførte fortolkninger men må gøre opmærksom på, at der kan være uafklarede spørgsmål i relation til lov om stempelafgift, jfr. Skatteministeriets lovbekendtgørelse nr. 742 af 27. august 1992.

For så vidt angår spørgsmålet om betaling af stempelafgift efter stempeloven vil Told- og Skattestyrelsen afvente de produkter som ... (realkreditinstituttet) ... eventuelt vil markedsføre."

Justitsministeriets skrivelse af 12. juli 1993:

"I en skrivelse hertil har ... (realkreditinstituttet) ... anmodet Justitsministeriet om en udtalelse om, hvorvidt kreditforeningens pantebreve efter en transport til debitor vil kunne aflyses mod løs kvittering i henhold til tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. pkt. Kreditforeningen har oplyst, at Finanstilsynet har meddelt, at der kan ske overdragelse af realkreditpantebreve til debitor i forbindelse med indfrielse af de pågældende lån og det dermed forbundne ophør af medlemsforholdet...

Tinglysningslovens § 11, stk. 2, lyder således:...

I den anledning skal Justitsministeriet udtale følgende:

Efter Justitsministeriets opfattelse vil et pantebrev, der er udstedt til et realkreditinstitut som nævnt i tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. pkt., efter dommerens bestemmelse kunne udslættes mod løs kvittering fra det pågældende realkreditinstitut, så længe der ikke er anført en ny panthaver i tingbogen.

Den endelige afgørelse af dette spørgsmål hører under domstolene."

På baggrund af dels Ankenævnets kendelser, dels skrivelserne fra henholdsvis Finanstilsynet og Justitsministeriet søges i det følgende nærmere at afdække rektaklausulens oprindelse og formål samt retspraksis vedrørende tinglysning såvel før som efter tinglysningsloven af 31. marts 1926.

5 3

REKTAKLAUSULENS OPRINDELSE

5 3 1

REALKREDIT- LOVGIVNINGEN

Den første kreditforeningslov af 20. juni 1850 indeholdt ikke regler om, at kreditforeningspantebreve skulle være forsynet med en rektaklausul. En sådan bestemmelse er heller ikke at finde i love om kredit- og hypotekforeninger senere i 1800-tallet. Først i 1930'erne blev en sådan klausul direkte nævnt i realkreditlovgivningen. I lov nr. 108 af den 7. april 1936 om Købstadshypotekforeninger og i lov nr. 109 af 7. april 1936 om kreditforeninger fremgik således følgende af henholdsvis § 22, stk. 3, og § 28, stk. 3:

"Medlemspantebreve kan ikke overdrages til Eje eller Pant eller gøres til Genstand for individuel Retsforfølgning, hvorom Bemærkning optages paa Pantebrevenes Forside."

Lovkravet om, at realkreditpantebreve skulle forsynes med en rektaklausul, blev opretholdt frem til realkreditreformen i 1970, jf. lovbekendtgørelse nr. 139 af 15. april 1957 om kreditforeninger og lov nr. 197 af 4. juni 1964 om hypotekforeninger. Selv om rektaklausulen på det tidspunkt forsvandt fra realkreditlovgivningen, er der næp-

pe derved tilsigtet en ændring af den hidtidige praksis, hvilket understreges af, at rektaklausulen fortsat eksisterer i realkreditpantebreve. 1970 realkreditreformens hovedformål var at forenkle lovgivningen, blandt andet af hensyn til obligationsmarkedet. Lov nr. 281 af 4. juni 1970 om realkreditinstitutter omtales da også i forarbejder-

ne som en rammelov, og der henvises flere steder til, at institutterne forudsættes at regulere en række nærmere specificerede forhold i deres vedtægter. At indholdet af disse vedtægter ikke blev helt tilfældigt, var sikret gennem lovens § 2, hvorefter realkreditinstitutternes vedtægter skulle godkendes af boligministeren.

5 3 2

STATUTTER/VEDTÆGTER

Rektaklausulen har været optaget i kreditforeningernes og hypotekforeningernes statutter/vedtægter siden sidste halvdel af det 19. århundrede. Således hedder det eksempelvis i § 7 i statutterne fra 1871 for Den nye Kreditforening for Købstadsgrundeiere i Nørrejylland:

"Foreningens Direktion er uberettiget til at behæfte eller afhænde de af Interessenterne til Foreningen udstedte Panteforskrivninger."

I § 8, stk. 3, i statutter fra 1891 for den vest- og sønderjyske Kreditforening

af Landejendomsbesiddere har klausulen følgende ordlyd:

"Det er en Selvfølge, at Foreningens Bestyrelse er aldeles uberettiget til paa nogen Maade at behæfte eller afhænde de af Medlemmerne til Foreningen udstedte Panteforskrivninger."

I statutterne fra 1905 for Grundejernes Hypotekforening og i statutterne fra 1906/1907 for Østifternes Hypotekforening fremgår følgende af § 9:

"De af Medlemmerne til Foreningen udstedte Pantebestyringer kunne ikke behæftes eller afhændes."

5 4

REKTAKLAUSULENS FORMÅL

Der har siden de første spæde danske tiltag på organiseret kreditformidling været stillet krav til balancen mellem på den ene side udlån/pantebreve og den anden side gældsforpligtigelser/obligationer. Professor Eggens refererer således i "Udførlig Efterretning om Kreditkassen" fra 1790 § 3 i Bekendtgørelse af nogle Løfter af Den Kongelige Resolution af 13de Junii 1788, således:

"For at Pengecirculationen ikke skulde forøges, uden at Produktionen tillige formeeres i samme Forhold, er Directionen autoriseret til i alle Tilfælde, da den udlåner Penge mod 4 Procent Renter, under kongelig Garantie at optage de der til behøvende Penge igien hos Private mod samme Rente. De, som ønske at udlåne Penge paa disse Vilkaar, kunde altsaa i det seeneste 6 Uger førend hvert Aars 11te Junii og 11te Dec. Termin henvende dem til Directionens Expeditions-Contoir, hvor de kan faae Underretning om og hvor mange Penge kunde blive antagne..."

Kravet til balance er også kommet til udtryk sammesteds i beskrivelsen af den kongelige garanti:

"Vi Christian Den Syvende ... gjøre vitterligt: at da Vi ved Resolution dateret 13de Junii 1788 have autoriseret Directionen for den af Os oprettede Creditkasse, i alle de Tilfælde, hvor den til Productionens Forøgelse maatte finder fornøden imod fuldkommen Sikkerhed at gjøre Udlaan af Kassen til 4 Procent Rente, igien hos Particulære at optage lige Summer mod samme Renter og derfor at udstæde de fornødne Obligationer, som i Følge Vores Resolution af Dags Dato fra enten af Tiderne 6 Maaneder for hvert Aars 11te Junii skal kunde opsiges; saa love og tilsige Vi ved denne Vores allernaadigste Guarantie alle og enhver, som paa denne Maade maatte gjøre Creditkassen nogen Forstrækning, at ville indestaae for de af Creditkassens Direction udstædte Obligationer..."

I § 9 i fundatsen for Husejernes Kreditkasse, der blev oprettet i 1797, er balanceprincippet beskrevet på følgende måde:

"Den til Credit-Cassen indskudte Fond, hvorfor den har udstedt sine Obligationer bør og maa aldrig være større, end Credit-Cassen igen har udlaant og gjort frugtbringende..."

I den første kreditforeningslov af 20. juni 1850 hed det i § 4:

"For at en Kreditforeningen kan vente at erholde sine Statuter sanktionerede og komme til at nyde Godt af de foranstående Begunstigelser, fordres:

*...
c) at der til ingen Tid maa cirkulere et større Beløb af Gældsfor skrivelser mod Foreningen, end det Beløb af Interessenternes Panteobligationer, som denne eier..."*

Bestemmelsen indeholdt, som det fremgår, en beskrivelse af det strikte balanceprincip - altså et krav om nøje match imellem obligationer og pantebreve - et balanceprincip, som i øvrigt var gældende frem til ikrafttrædelsen den 22. december 1989 af lov nr. 841 om realkreditinstitutter, på hvilket tidspunkt det strikte balanceprincip blev afløst af et såkaldt globalt balanceprincip.

Kravene i kreditforeningsloven af 20. juni 1850 om et balanceprincip skal antagelig som i dag ses i lyset af, at kreditforeningerne og hypotekforeningerne som formidlere på den ene side påtog sig en forpligtelse i forhold til obligationsejerne og på den anden side fik en fordring på låntagerne. Hvis køberne af obligationerne til enhver tid skulle være sikre på, at der var den tilstrækkelige dækning for deres tilgodehavende hos kreditforeningerne og hypotekforeningerne kunne det ikke accepteres, at der var en ubalance imellem de forpligtelser som foreningerne påtog sig og de tilgodehavende de dermed fik hos låntagerne.

Balanceprincippet indebærer ikke alene, at der ikke kan udstedes flere obligationer end pantebreve, men også at balancen løbende skal bevares. Det vil således være i strid med balanceprincippet, hvis der foretages indfrielse af lån, uden at der samtidig foretages indløsning/opkøb/udtrækning af de tilsvarende obligationer.

Kristian Sindballe, Dansk Selskabsret V, 1935, anfører blandt andet følgende om indfrielse med obligationer:

"Ifølge Statutterne har ethvert Medlem af en Kreditforening Ret til at indfri sit Laan i Kasseobligationer efter Paalydende.

At en saadan Ordning er mulig, beror paa, at Foreningens Obligationsgæld ved Indfrielse af et Laan i Kasseobligationer efter Paalydende gaar ned med et til Laanets Restgæld svarende Beløb, saaledes at Foreningens Balance ikke forrykkes, og Beløbet af Foreningens cirkulerende Kasseobligationer ikke som Følge af Indfrielsen kan komme ned under det Beløb af Medlemmernes Forskrivelser, Foreningen ejer..."

Det vil formentlig ligeledes være i strid med balanceprincippet, hvis de pantebreve/fordringer, der modsvarer forpligtelserne i forhold til obligationsejerne ikke bevares på realkreditinstituttets hænder. Dette kan blandt andet sikres igennem en rektaklausulering af de til realkreditinstituttet udstedte pantebreve, som det også er kommet til udtryk i de i afsnit 5.2. citerede statutter.

Sven Clausen anfører i "Kreditforeningsforhold I" fra 1934 blandt andet følgende:

"I Forbindelse hermed behandles naturligt det Spørgsmaal, om Foreningen tør sælge eller pantsætte sine Pantebreve.

Noget Forbud i Lovgivningen mod at Foreningen sælger - eller, hvad der vilde have mere praktisk Betydning - lombarderer sine Pantebreve - eksisterer ikke. Forbudet findes derimod i forskellige Statutter.

Undertiden betegnes Forbudet som en Selvfølge, og dette er også rigtigt i en vis Forstand af Ordet. Det synes nemlig en Selvfølge, at Foreningen ikke kan sælge eller pantsætte Pantebreve, som svarer til cirkulerende Kasseobligationer, idet Sikkerheden for de sidste dermed vilde være forsvundet. Det bliver derved vedblivende et Spørgsmaal, om Foreninger, i hvis Statuter intet Forbud findes - tør afhænde eller pantsætte Pantebreve, den maatte have udover det Antal Pantebreve, der er fornødent til at dække den cirkulerende Kasseobligationsmasse. Her kan Hensynet til Kasseobligationernes Sikkerhed tilsyneladende ikke anføres som et Moment, der kan stille sig i Vejen for en saadan Fremgangsmaade. Paa den anden Side maa det

ogsaa fastholdes, at der ikke kan være nogen stor Fornødenhed for en saadan Ret, ti naar der er en Pantebrevsmasse udover Kasseobligationsmassen, vil det jo sige, at Foreningen er berettiget til at udstede et dertil svarende Beløb i Kasseobligationer, og disse Kasseobligationer kan Foreningen da sælge eller pantsætte til Fremskaffelse af det Beløb, hvormed det drejer sig. Dette maa siges at være den normale Fremgangsmaade i aabne Serier..."

Om overdragelse af pantebreve anfører Kristian Sindballe i Dansk Selskabsret V, 1935, blandt andet følgende:

Af stor Betydning for Kreditorernes Sikkerhed er det, om man maa antage, at Foreningen ikke kan afhænde eller pantsætte sine Pantebreve, og at disse derfor heller ikke kan være Genstand for Udlæg. Da Beløbet af cirkulerende Kasseobligationer ingensinde maa overstige det Beløb af Pantebreve, Foreningen ejer, er Afhændelse i hvert Fald kun tilladt, for saa vidt angaar overtallige Pantebreve. Og ifølge de reale Grunde, der ligger bag den nævnte Regel, maa det samme gælde Pantsætning. Hvad angaar overtallige Pantebreve, er Spørgsmaalet maaske mere tvivlsomt, men det synes ubetænkeligt at antage, at heller ikke de kan overdrages eller pantsættes, hvormed man naar til en klar Regel, der kan kræves respekteret ogsaa af Trediemand. Overtallige Pantebreve fremkommer, naar Foreningen for egen Regning afhænder Kasseobligationer til en Kurs over Pari og benytter de indkomne Beløb til Udlaan i Kontanter til Pari, og naar indbetalte Indskud eller Bidrag til Reserve- og Administrationsfonden anvendes til Indfrielse af Kasseobligationer. I begge Tilfælde er Forholdet det, at Egenkapital anbringes i Udlaan til Medlemmer. Men medens Reserve- og Administrationsfondens Midler vel kan anbringes i Kasseobligationer, fører Likviditetshensyn til, at Anbringelse i Udlaan til Medlemmer helst bør begrænses til, hvad der følger af, at Indfrielse af Kasseobligationer kun kan finde Sted i runde Beløb. Hertil kommer, at et Pantebrev er lidet egnet til at være Genstand for Afhændelse, Pantsætning eller Retsfølgning, idet Successor ikke paa egen Haand kan gøre vedkommende Medlems Hæftelse udover Restgældende gældende, og idet Restgælden kan indfries i Kasseobligationer efter Paalydende, hvorved Successors Ret ifølge Pantebrevet, for saa vidt angaar Restgælden, reduceres til en Fordring paa Foreningen. Ikke sjældent indeholder Statutterne iøvrigt et ubetinget Forbud mod Afhændelse eller pantsætning af Pantebreve, og undertiden betegnes dette som en Selvfølge...

En vis Sikkerhed for Obligationsejerne følger iøvrigt af, at Laan kan indfries i Kasseobligationer efter paalydende..."

I Haandbog i Kredit- og Hypotekforenings Forhold fra 1944 er problemstillingen med hensyn til overdragelse af pantebreve også berørt:

"Til Sikkerhed for rettidig Opfyldelse af Foreningens Forpligtelser tjener dels Seriens Reservefond, dels saadanne Fonds, som ejes af Serierne i Fællesskab (Grundfond, Generalreservefond, Risikoudligningsfond el.lign.) og dels Foreningens Beholdning af Medlemspantebreve. (I det følgende vil Obligation angive kasseobligation og Pantebrev angive Medlemspantebrev.) Medlemspantebrevene har i sig selv ingen Realisationsværdi, idet de ikke kan overdrages til Eje eller Pant eller gøres til Genstand for individuel Retsfølgning. (Jfr. Krfl. § 28, 3. Stk. og Hypfl. § 22, 3. Stk.) Værdien af Pantebrevene ligger alene i de Beføjelser, de hjemler Foreningen overfor Medlemmerne..."

Kreditforeningsloven af 20. juni 1850 indeholdt tillige krav om, at låntagerne skulle hæfte solidarisk, hvilket udgjorde en del af kredit- og sikkerhedsgrundlaget for obligationerne. Kristian Sindballe udtrykker dette således i Dansk Selskabsret V, 1935:

"Men Sikkerheden for Obligationsejerne ligger hovedsagelig i Virksomhedens Begrænsning til Ydelse af Udlaan af en vis Art og Størrelse og i Medlemmernes solidariske Hæftelse... Den solidariske Hæftelse er i Virkeligheden den bærende Idé i Kredit- og Hypotekforeninger..."

Hverken Lov 20. Juni 1850 eller Speciallovene indeholder noget om, at det solidariske Ansvar, der paahviler et Medlem, i fuldt Omfang skal lægges som en Hæftelse paa Ejendommen, saaledes at Foreningen ikke kan nøjes med at betinge sig Panteret for selve Laanet... I Praksis har Foreningerne imidlertid altid betinget sig Panteret for Laanet med tilhørende Forpligtelser... Foruden at være mindre betryggende for Kreditorerne vilde ogsaa en modsat Ordning betyde Fare for Medlemmerne. Paa den anden Side ligger det formentlig i Lovens Ord, at Foreningen ikke kan nøjes med at betinge sig Panteret for det solidariske Ansvar, men desuden maa kræve personlig Hæftelse af Medlemmerne...

naar f.Eks. Lov 20. juni 1850 bestemmer, at de af Foreningen udstedte "Gældsfor skrivinger" ikke

maa lyde paa mindre Beløb end 50 Rigsbankdaler, kan herved kun være tænkt paa Kasseobligationerne. Men Udtryk som de nævnte bør næppe tages strengt efter Ordlyden. Det er ret naturligt, at man særligt har Kasseobligationernes Sikkerhed for Øje, men det maa have Formodningen imod sig, at Medlemmerne ikke skal hæfte for andre Forpligtelser...

Det kunne umiddelbart se ud til, at bestemmelserne i de ovenfor citerede love og statutter om pantebrevens uoverdragelighed primært har skullet medvirke til en sikring af selve realkreditsystemet, det vil sige dels i forhold til obligationsejerne og dels i forhold til medlemmerne indbyrdes, samt til en sikring af realkreditinstituttets beføjelser over for medlemmerne.

Af kendelse fra Vestre Landsret (X. afdeling, V.L. B-1587-94) fremgår følgende:

"Efter det for landsretten oplyste lægges det til grund, at forbudet mod overdragelse i kreditforeningspantebrevet er indsat af hensyn til debitor for at sikre dennes medlemskab i og rettigheder over for kreditforeningen. Finanstilsynet har over for kærende oplyst, at tilsynet ikke har indvendinger mod overdragelse af pantebrevet til debitor i forbindelse med indfrielse af lånet og det dermed forbundne ophør af medlemskabet.

Herefter findes overdragelse af pantebrevet til debitor og afløsning som begæret at kunne ske - i hvert fald i et tilfælde som det foreliggende, hvor kreditforeningspantebrevet efter overdragelsen til debitor erstattes af et nyt ejerpantebrev, for hvilket Justitsministeriets pantebrevsformular A er gældende..."

Det er ikke den første dom af sin art. Der henvises i den forbindelse til U 1929.1161, der har følgende domshoved:

"En Kreditforening K havde samme Dag som der afholdtes sidste Tvangsauktion over en til den pantsat fast Ejendom givet T Transport paa den rangsidste Del af sin Pantefordring, og T begærede sig derefter som højstbydende paa Tvangsauktionen Ejendommen udlagt ved Fogden. Antaget at det laa udenfor Fogedrettens Omraade ex officio at rejse Spørgsmaal om, hvorvidt der ved Transporten var sket Overtrædelse af K's Statutter."

Som det er fremgået af det foregående, har forbudet mod overdragelse i kreditforeningspantebreve formentlig ikke som anført af Vestre Landsret været indsat specielt af hensyn til debitor. Der er dog næppe tvivl om, at rektaklausulen ifølge sagens natur har en betydning i forhold til den enkelte låntager, der gennem rektaklausulen bliver beskyttet mod at få en anden kreditor.

Låntager indtræder ved selve låneoptagelsen eller låneovertagelsen som medlem og bevarer dette medlemskab, så længe låneforholdet består. Det må formodes, at et salg af et pantebrev - uanset at lånevilkårene ikke i øvrigt ændres - vil indebære, at debitor skal forrente og tilbagebetale lånet til køberen af pantebrevet, og således ikke længere er låntager i den forening, som oprindeligt ydede lånet. Dette må igen føre til, at medlemskabet af foreningen mistes. Gennem rektaklausuleringen sker der med andre ord en sikring af låntagernes medlemskab af den pågældende forening.

Om begge formålene - sikring af obligationsejerne, balanceprincippet og dermed hele realkreditsystemet eller beskyttelsen af debitorerne mod kreditortransporter - eller kun det ene har været motiverende for indførelsen af rektaklausulen først i statutterne og senere i lovgivningen, er det naturligvis vanskeligt at udtale sig om med fuldstændig sikkerhed så mange år efter.

Placeringen af rektaklausulen tyder dog på, at sikringen af obligationsejerne m.v. har været den motiverende faktor. Dette kan ses af, at rektaklausulen i de i afsnit 5.3. citerede statutter er placeret under generelle bestemmelser. I statutterne for de omhandlede hypotekforeninger er rektaklausulen placeret som stykke 2 i § 9, som i stk. 1 omhandlede balanceprincippet. I 1936-lovene var rektaklausulen ikke placeret under overskriften "Medlemsforholdets Indhold", men under overskriften "Regn-

5 5

REKTAKLAUSULENS
BETYDNING FOR
RETSPRAKSIS OG
ANDEN LOVGIVNING

skabsaflæggelse, Anbringelse af Midler m.v.", og i en bestemmelse, som i

første stykke indeholdt balanceprincippet.

Tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. punktum, bygger på den forudsætning, at blandt andet realkreditpantebreve er forsynet med rektaklausul. § 11, stk. 2, er sålydende:

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

Allerede før ikrafttrædelsen af tinglysningsloven af 31. marts 1926 var det antaget, at pantebreve fra kreditforeninger og hypotekforeninger, der i statutterne havde en rektaklausul, kunne aflyses uden fremlæggelse af pantebrevene. Dette fremgår blandt andet af U 1902.775, hvor det i dommens hoved hedder:

"I Almindelighed er Fogden berettiget til som Betingelse for at give Ejendomsudlæg i Medfør af Tvangsauktionslov af 9 april 1891 at fordrø, at Panteforeskrivninger, der efter Auktionsbudet skulle dækkes for Udlæggets Iværksættelse, produceres med paategnet Kvittering, idet der ikke herimod kunne udledes Noget af Lovens §§ 38 og 43, der, for saa vidt der er Spørgsmaal om Gældsbreve, som ere Genstand for Omsætning, maa ses i Sammenhæng med de Lovbestemmelser, der sigte til at forebygge, at saadanne Dokumenter, skønt indfrie, skulle kunne gøres gældende af Tredjemand. Den nævnte Fordring antoges dog ikke at kunne stilles i et Tilfælde, hvor de paagældende Forskrivninger vare udstedte til den vest- og sønderjyske Kreditforening, eftersom de ifølge § 8 i Foreningens under 3 Oktober 1891 stadfæstede Statuter ikke kunne afhændes eller pantsættes.

- I et Tilfælde, hvor en Panthaver, der var bleven højstbydende ved Tvangsauktion, havde givet en Anden Transport paa Retten til Udlægsskøde paa en Parcel af Ejendommen og i denne Transport havde tillagt Parcellens Ejer nogle Servitutrettigheder over Hovedejendommen, antoges disse Rettigheder ikke at staa i en saadan Forbindelse med

den stedfundne Retsforfølgning, at de kunne indtages under et Ejendomsudlæg, for hvilket denne Forfølgning dannede Grundlaget."

I tinglysningsloven af 31. marts 1926 havde § 11, stk. 2, følgende formulering:

"Til Udslettelse af Pantebreve kræves enten Fremlæggelse af selve Dokumentet i kvitteret Stand eller Bevis for, at Panteretten er ophørt ifølge Retsbeslutning."

Bestemmelsen relaterede sig alene til negotiable dokumenter, hvilket belyses af følgende uddrag fra betænkning nr. 79 af 20. marts 1926 over forslag til lov om tinglysning:

"Sluttelig bemærkes, at Udvalget ligesom Sagfører- raadet anser det for en Selvfølge, at Transport til Haandpant af Pantebreve angaaende fast Ejendom kan tinglyses paa Ejendommens Folium i Tingbogen (jfr. § 17, 3 die Stykke), samt, at Lovforslagets § 11, 2det Stykke, kun angaar saadanne Dokumenter, paa hvilke Forordningen af 9. Februar 1798 finder Anvendelse, ligesom Udvalget med Hensyn til Sagfører- raadets Bemærkninger til § 1 gaar ud fra, at det fremgaar modsætningsvis, af § 2, at Transporter af andre tinglyste Dokumenter end Pantebreve (negotiable Papirer), alt- saa f. Eks. af Lejekontrakter, Udlægsrettigheder o. lign., maa tinglyses for at faa Gyldighed overfor senere godtroende Købere af samme Rettigheder og overfor Retsforfølgning mod saadanne Rettigheder (se ogsaa Højesteretsdom i Ugeskrift For Retsvæsen 1918, S. 218.)"

Der var ikke med bestemmelsen til- sigtet en ændring af den ovenfor beskrevne retstilstand forud for tinglysningsloven, hvorefter pantebreve til kredit- og hypotekforeninger, der i statutterne havde bestemmelser om uoverdragelighed, kunne aflyses på løs kvittering. Dette fremgår ikke ale- ne af forarbejderne til tinglysningslo- ven, men også af U 1958.133, hvoraf følgende fremgår:

"Af kære II 1452/1957 fremgik, at landsretssagfører Gudsoe, Fredericia, den 11. september 1957 for i/s "Landbomejeriet" havde indgivet begæring til tinglysningssdommeren i Fredericia om, at et på en ejendom i Fredericia tinglyst pantebrev til Den ny Creditforening af Kjøbstadgrundejere i Nørrejylland, måtte blive afløst. Begæringen var påført en genpart af pantebrevet, der var forsynet sålydende påtegning af 29. august 1957 fra kreditforeningen:

"På given foranledning erklærer kreditforeningen herved, at lånet for det pantebrev, hvoraf ovenstående er genpart, blev indfriet den 28. juli 1953, og at pantebrevet i kvitteret stand samme dag blev fremsendt til i/s Landbomejeriet, Prinsessegade 45, Fredericia, samt at pantebrevet bar påtegning om, at det ikke kunne overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning, jfr. kreditforeningslovens § 28, 3. stk."

Begæringen blev afvist fra dagbogen under henvisning til tinglysningslovens § 11, stk. 2, hvilken afgørelse landsretssagf. Gudsoe påkærede.

I V.L.D. 16. NOVEMBER 1957 siges det:

For tinglysningslovens ikrafttræden var det antaget, at uoverdragelige kreditforeningspanterettigheder kunne udslettes på baggrund af en løs kvittering, og i forarbejderne til tinglysningsloven siges det bl.a.: "Hvad der i § 11, 2. Stk., er fastsat om Pantebreve, maa naturligvis ogsaa gælde andre negotiable Dokumenter." Det kan herefter ikke antages, at der med bestemmelsen i tinglysningslovens § 11, stk. 2, er tilsigtet nogen ændring i den tidligere retstilstand med hensyn til udslettelse af kreditforeningspantebreve som det i nærværende sag omhandlede, og den kærendes påstand om afløsning af pantebrevet vil derfor være at tage til følge."

§ 11, stk. 2, 2. punktum, i tinglysningsloven fik ved lov af 29. april 1960 følgende ordlyd:

"Pantebreve til statskassen og de af staten etablerede låneinstitutioner samt kreditforeninger (kreditkasser) og hypotekforeninger kan dog efter dommerens bestemmelse udslettes mod kvittering af den ifølge tingbogen berettigede."

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår blandt andet følgende:

"For så vidt angår pantebreve til kreditforeninger er det i retspraksis antaget, at udslettelse kan ske på grundlag af løs kvittering, idet disse pantebreve efter de herom gældende regler ikke kan videre-

overdrages eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning. Justitsministeriet finder det ubetænkeligt, at der også for andre grupper af pantebreve åbnes mulighed for udslettelse af tingbogen uden fremlæggelse af selve dokumentet. Dette gælder således pantebreve til statskassen, statsboligfonden og lignende af staten etablerede låneinstitutioner. Sådanne pantebreve er ganske vist i reglen omsætningspapirer og vil faktisk kunne gøres til genstand for overdragelse og retsforfølgning. I praksis vil man imidlertid kunne bortse herfra, og der foreslås derfor åbnet en mulighed for, at også sådanne pantebreve, såfremt dommeren finder det forsvarligt, kan udslettes på grundlag af en løs kvittering."

Af betænkning over lovforslaget fremgår blandt andet følgende:

"Justitsministeren har dels skriftligt, dels under de afholdte samråd besvaret en række spørgsmål, bl.a. følgende:

1. Er forholdet ikke det, at et pantebrev til statskassen eller til statslåneinstitutioner, selv om det er kvitteret til afløsning, vil kunne sættes i omløb igen ved en transport fra debitor til tredjemand, og vil der derfor ikke kunne være betænkelighed ved at kunne lade det aflyse ved simpel kvittering, selv om det bliver efter dommerens bestemmelse?

Ville det ikke være bedst, om det i de pågældende statslånslove blev indføjet, at de pågældende pantebreve, når de var indfriet, ikke kunne sættes i omløb igen; og kunne man i så fald ikke slette "efter dommerens bestemmelse?"

Ministerens herpå givet følgende besvarelse:

Det forekommer næppe i praksis, at et pantebrev til statskassen eller en statslåneinstitution efter at være udleveret debitor i kvitteret stand påny sættes i omløb. De to største tinglysningskontorer i landet, Københavns byret og Københavns amts nordre birk erklærer, at man aldrig har set eksempler herpå. Dette skyldes antagelig, at lånevilkårene i et statskasserpantebrev normalt slet ikke egner sig til at danne grundlag for et privat låneforhold.

Selv om tilfældet skulle opstå, vil der imidlertid ikke ske noget herved. Den nye panthaver skal blot sørge for at få tinglyst, at panteretten tilkommer ham. Dette vil han gøre allerede for at sikre sig, at han får indkaldelse til en eventuel tvangsauktion. Når den nye panthaver venter med at udbetale lånet, til hans ret er tinglyst - hvad en panthaver praktisk talt altid vil gøre bl.a. af hensyn til risikoen for, at debitor sælger ejendommen i mellemtiden - er han sikret. Pantebrevet vil nemlig i så fald ikke kunne udslettes mod løs kvittering fra

statskassen, idet denne ikke længere er "den ifølge tingbogen berettigede".

Ved 1. behandlingen af lovforslaget udtalte K. Axel Nielsen blandt andet følgende:

"Tilbage har jeg herefter at omtale de ændringer, der ikke har forbindelse med løsrepantebrevsreglerne. Det drejer sig for det første om ændringer i mortifikationsbestemmelserne, som jeg hilser med glæde. De nye regler vil lette mange advokater arbejdet i de ikke helt få tilfælde, hvor deres klienter har bortkastet kvitterede pantebreve uden at få dem aflyst. Jeg rejser dog spørgsmålet, om ikke kredsen af de pengeinstitutter, hvis pantebreve kan udslættes mod kvittering, kan udvides. Der vil næppe ske nogen skade ved at medtage sparekassernes førsteprioritetspantebreve, i hvert fald når sparekasserne har givet disse dokumenter påtegning om, at de ikke kan videreoverdrages eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning. Men dette spørgsmål kan vi jo overveje i det udvalg, jeg agter at foreslå nedsat."

Flere andre ordførere udtrykte betænkelighed ved at acceptere løse kvitteringer for pantebreve, der formelt set var negotiable. Blandt disse var Gideon, der blandt andet udtalte sig således i forbindelse med lovforslagets behandling:

"I øvrigt har jeg kun et par yderligere bemærkninger til lovforslaget om tinglysning. Der foreslås gennemført den meget praktiske foranstaltning, at pantebreve til statskassen og de af staten etablerede låneinstitutioner samt til kredit- og hypotekforeninger kan aflyses mod en simpel kvittering. Denne bestemmelse volder jo ingen vanskeligheder, ingen betænkeligheder, når det drejer sig om kredit- og hypotekforeningspantebreve, men der kunne være nogen betænkelighed med hensyn til pantebreve til statskassen og statslåneinstitutioner. Vi har nu fået nærmere oplyst, hvorledes det forholder sig, og efter at vi har fået disse oplysninger, kan jeg tiltræde, at man bevarer også denne regel om, at pantebreve til statskassen og statslåneinstitutioner kan udslættes mod simpel kvittering. Naturligvis er det efter dommerens bestemmelse. Vanskeligheden var den, at rent formelt kan et pantebrev til statskassen eller en statslåneinstitution sættes i omløb igen, men det er i virkeligheden, forstår jeg, kun en rent teoretisk betragtning, det har ingen praktisk betydning, og derfor er jeg fuldstændig

enig i, at vi beholder ændringen, således som den er foreslået i lovforslaget."

Knud Illum har i U 1959.285 B kommenteret lovforslaget, blandt andet med følgende bemærkninger:

"Ændringsforslaget til Tinglysningsloven loufæster ved en Ændring af § 11, 2. Stk., den allerede gældende Regel, hvorefter Pantebreve udstedt til Kredit- og Hypotekforeninger kan aflyses mod Kvittering fra Foreningen, og giver samme Regel for Pantebreve, der er udstedt til Statens Laaneinstitutioner. Kredit- og Hypotekforeningsobligationerne er efter Loven uoverdragelige, og i Praksis forekommer Overdragelse fra Statens Laaneinstitutioner ikke heller. For saa vidt er Forslaget velbegrunder. Men der er ikke taget Stilling til, om Pantebrevene efter Indfrielsen kan sættes i Cirkulation igen. Det maa vel være en Konsekvens af Forslaget, at de Statslige Laaneinstitutioner ikke transporterer indfrie Pantebreve til Debitor, for at denne kan benytte dem som Ejerpantebreve. Men allerede Ernst Møller antog, at et kvitteret Pantebrev kan sættes i Cirkulation igen uden ny Tinglysning ved en ny af Debitor underskrevet Skylderkklæring. Herfor taler ogsaa praktiske Hensyn. Naar Pantebrevet er transporteret til Skyldneren, sker Videreoverdragelsen faktisk ogsaa ofte ved en Gentagelse af Skylderkklæring med Fastsættelse af nye Vilkaar for Tilbagebetalingen, Rentefoden m.v., og den tilfældige Omstændighed, om Pantebrevet er kvitteret eller transporteret, synes ikke at have afgørende Betydning for Dokumentets benyttelse til ny Belaaning. Men naar dette er Tilfældet, vilde det have været klarere, hvis man samtidig med at foreskrive, at Aflysning kunde ske paa Grundlag af løs Kvittering, kunne have foreskrevet, ogsaa at Pantebrevene ikke af Skyldneren kan transporteres til andre end den oprindelige Kreditor. I saa Fald vilde der vel ikke heller være Grund til at gøre Aflysningen betinget af Dommerens Skøn i det enkelte Tilfælde, en Begrænsning, der i øvrigt forekommer fremmed for Tinglysningslovens almindelige Principper for Aflysning og næppe er paakrævet. Nogen Motivering for, at det ved disse Aflysninger skal være en Betingelse, at Retten finder Aflysningen forsvarlig, gives i øvrigt ikke i Motiverne til Forslaget."

I U 1963.283 B er optrykt et nyt udkast til Nordisk Lovbog, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"Vedr. pant er i § 561 (5-6-11) jfr. § 519, iovst.m.

1960-ændringen af TL § 11 optaget bestemmelse om, at pantebrevet til statskassen, kreditforeninger m.v. kan udslettes uden fremlæggelse af det originale pantebrev, men i mods.t. loven er der ikke tillagt dommeren noget skøn. Hverken denne regel eller TL § 11 er heldige, sidstnævnte fordi kreditforeningspantebrev som unegotiable altid har kunnet slettes mod løs kvittering og loven derfor tilsyneladende forringede retsstillingen, førstnævnte fordi dommerskønnet må være berettiget ved statslånsantebrev, der i form er negotiable. Navnlig når man sammenholder reglen med det ny stk. i § 641 (5-10-13), hvorefter ejeren i almindelighed har krav på at få indfrielsestransport, opstår spørgsmålet, om pantebrevet ikke kan volde vanskeligheder ved, at det på ny sendes i omløb af debitor. Om dette kan ske uden ny lysning, er ikke utvivlsomt, og det er i alt fald forbundet med svære problemer".

Tinglysningslovens § 11, stk. 2, fik ved lov af 30. maj 1973 sin nuværende ordlyd:

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

Ændringen i 1973 skal alene ses som en konsekvensrettelse i forbindelse med realkreditreformen i 1970, hvorefter de tidligere gældende kredit- og hypotekforeningslove blev ophævet og erstattet af lov om realkreditinstitutter.

Som det fremgår af ovenstående, har realkreditpantebrev såvel før som efter tinglysningsloven af 31. marts 1926 kunnet aflyses mod en løs kvittering. I Haandbog i Kredit- og Hypotekforenings Forhold anføres det ganske vist i bind II, at udslettelse af pantebrev, der er bortkommet uden at være aflyst, er en langvarig og bekostelig historie, da der i så fald skal foretages en egentlig mortifikation af pantebrevet. Baggrunden for denne bemærkning kan være, at aflysning på løs kvittering beror på tinglysningsdommerens bestemmelse, og at

der derfor vil være situationer, hvor denne afviser den løse kvittering. Følgende fremgår af betænkning vedrørende kreditforeningerne afgivet den 8. januar 1936 af den af indenrigsministeren nedsatte kredit- og hypotekforeningskommission:

"Fra Kreditforeningsside har man fremsat Ønske om, at der til Bestemmelsen Udkastets § 28, 3. Stk. om Medlemspantebrevs Uoverdragelighed føjes en Bestemmelse om en særlig let Adgang til Mortifikation af saadanne Pantebrev. Man har herom brevvekslet med Gældsbevskommissionen, jfr. de Side 252-253 trykte Skrivelser, men har ment, at Spørgsmalets nærmere Ordning maa ses paa Baggrund af de Mortifikationsregler, som Gældsbevskommissionen maatte stille Forslag om, og man har derfor ikke i Udkastet optaget en for Kreditforeningerne særlig Mortifikationsregel..."

Af de omhandlede skrivelser fremgår det, at Kredit- og Hypotekforeningskommissionen anmodede om en udtalelse fra Gældsbevskommissionen til et forslag, hvorefter § 28, stk. 3, skulle have følgende ordlyd:

"Medlemspantebrev kan ikke overdrages, pantsættes eller gøres til Genstand for individuel Retsforfølgning. Dersom et Medlemspantebrev bortkommer, er Direktionen berettiget til ved en Bekendtgørelse, der indrykkes tre Gange efter hinanden i Statstidende samt i det eller de stedlige Dagblade, som Statutterne bestemmer, at indkalde Ihænde-haveren og, saafremt ingen melder sig inden Fristens Udløb, af vedkommende Tinglysningsdommer at begære udstedt en Genpart af Pantebrevet, der fremtidig anvendes som Grundlag for Tinglysning og Retsforfølgningsskridt med samme Virkning som det originale Pantebrev."

Af Gældsbevskommissionens svar fremgår det, at Gældsbevskommissionen stod uforstående over for, at det skulle være nødvendigt med en indkaldelse af ihænde-haveren, når det blev taget i betragtning, at pantebrevene var uoverdragelige, og at det alene skulle være nødvendigt at få skyldnerens anerkendelse, samt at Gældsbevskommissionen forudsatte, at ordningen ikke skulle resultere i en egentlig mortifikation.

Spørgsmålet kan være stillet Gælds-
brevskommissionen dels som følge
af, at visse af institutterne ikke i sta-
tutterne havde rektaklausuler, dels

for at få en regel, hvor man var uaf-
hængig af tinglysningsdommerens
accept af en løs kvittering/bekræftet
kopi af tinglysningsgenpart.

5 6

DEN ADMINISTRATIVE BETYDNING AF TINGLYS- NINGSLOVENS § 11, STK. 2, 2. PUNKTUM

Der er efter det ovenstående forment-
lig ingen tvivl om, at rektaklausulens
tilstedeværelse i statutterne/vedtæg-
ter respektive i realkreditlovgivnin-
gen har været afgørende for, at real-
kreditpantebreve blev omfattet af lemp-
elsen i tinglysningslovens § 11, stk.
2, 2. punktum. Det er i den forbindel-
se værd at bemærke, at pengeinstitut-
lån på trods af en vis politisk opbak-
ning hertil, (se i afsnit 5.5. K. Aksel
Nielsens bemærkninger ved 1.
behandlingen af lov om ændring af
tinglysningsloven i 1960), ikke blev
omfattet af bestemmelsen.

Hvis rektaklausulen lejlighedsvis
ophæves, og realkreditpantebreve bli-
ver overdraget (eller negotiable), må
det alt andet lige forudsættes, at det
bliver vanskeligt at opretholde § 11,
stk. 2., 2. punktum for realkreditpan-
tebreve. Dette synes også forudsat af
Knud Illum i artiklen i U 1959.285 B,
jf. citatet i afsnit 5.5.

Bortfalder lempelsen i tinglysningslo-
vens § 11, stk. 2, 2. punktum, for real-
kreditpantebreve - enten ved, at real-
kreditpantebreve ikke længere direk-
te er nævnt i bestemmelsen, eller ved
at dommeren generelt ikke længere
vil finde det forsvarligt at foretage
aflysninger m.v. på løse kvitteringer -
vil det indebære, at pantebreve, som
er indfriet (og kvitteret på selve pan-
tebrevet), men som er bortkommet,
må mortificeres på linie med private
pantebreve. Dette indebærer ikke ale-
ne nogle tidsmæssige, men også nog-
le økonomiske aspekter for de lånta-
gere, som bliver berørt heraf.

Selv hvis det lykkes at opretholde §
11, stk. 2, 2. punktum, vil der fortsat
være stor betænkelighed ved en lej-
lighedsvis ophævelse af rektaklausu-
lerne, idet en sådan praksis afsted-
kommer en række administrative og
sikkerhedsmæssige problemer.

På nuværende tidspunkt opbevarer

realkreditinstitutterne ikke deres
pantebreve som værdipapirer, idet
disse ikke (kan) overdrages. Denne
praksis er ikke ny. I Haandbog i Kre-
dit- og Hypotekforenings Forhold fra
1944 står det ved beskrivelsen af
opbevaring af værdipapirer m.v. for
pantebreve således angivet, at disse
blot skal være forsynet med en rek-
taklausul.

Tilsvarende udlåner realkreditinsti-
tutterne om fornødent pantebrevene i
forbindelse med forskellige ekspediti-
oner, som varetages af andre rådgive-
re. Det gælder for eksempel i tilfælde
af ansøgning om stempelrefusion og
lignende.

Hvis der er mulighed for lejlighedsvis
at ophæve rektaklausulen, vil det være
nødvendigt for realkreditinstitutterne
at ændre opbevaringsmåden, ligesom
det må forudsættes, at institutterne
ikke vil være tilbøjelige til at udlåne
pantebrevene i samme omfang som
nu, eller i hvert fald kun under iagtta-
gelse af flere sikkerhedsforskrifter.

Der vil endvidere kunne komme nog-
le uheldige virkninger af eksempelvis
utinglyste transportpåtegninger, lige-
som der vil kunne opstå usikkerhed
omkring den rette berettigede ifølge
pantebrevet.

Det er ikke alene i forbindelse med
kvittering af pantebreve, at realkredit-
institutterne ikke behøver at frem-
lægge originalpantebrevet, men kan
klare ekspeditionen på en løs er-
klæring. Der kan således også anven-
des løse erklæringer til modifikatio-
ner af pantebrevet, hvilket blandt
andet sker i vidt omfang i forbindelse
med relaksationer i ejerlejligheds-
ejendomme, hvor relaksationser-
klæringen kan omfatte flere ejerlejligh-
heder.

Den forventelige vanskeligere admi-
nistration af pantebreve vil have nogle
økonomiske konsekvenser for real-

kreditinstitutterne - og dermed for deres kunder - vel at mærke de kunder, som ikke har indfriet deres lån. Ud fra ovenstående forudsætninger er det ikke uden betydning for realkreditinstitutterne, om pantebrevet kvitteres eller transporteres. Synspunkter om loyalitet i kontraktsforhold, jf. blandt andet mindretalsudtalelserne i de i afsnit 5.2. refererede ankenævnskendelser, skal ses i lyset heraf.

Tilsvarende synspunkter er berørt i en artikel af Ole Gangsted Rasmus-

sen i U 1960.263 B, hvori det anføres, at kreditor under normale omstændigheder har pligt til at imødekomme en debtors ønske om transport af indfrie pantebreve i stedet for kvittering af disse. Artiklen berører ikke særskilt de særlige problemstillinger, som knytter sig til realkreditpantebreve, og det er sandsynligt, at forfatteren alene i sin artikel har haft private pantebreve i tankerne, hvor det generelt er uden betydning for kreditor, om denne kvitterer pantebrevet eller giver dette påtegning om transport.

5 7

SAMMENDRAG OG KONKLUSION

Rektaklausulen har tilsyneladende oprindelig fundet vej til statutterne og lovgivningen med henblik på at bevare sikkerhedsgrundlaget for obligationerne og medlemmernes indbyrdes forhold. Rektaklausulen har imidlertid ifølge sagens natur også bevirket en sikring af den enkelte debtors medlemskab af den forening, hvori lånet blev optaget.

Rektaklausulen har medført en række administrative lettelse, herunder at realkreditpantebreve såvel før som efter tinglysningsloven af 31. marts 1926 har kunnet aflyses mod en løskvittering.

Det synes overvejende sandsynligt, at de administrative lettelse, der er en følge af rektaklausulen, herunder løse erklæringer, vil fortabes, såfremt rektaklausulen lejlighedsvis vil kunne ophæves. Der henvises i den forbindelse blandt andet til Knud Illums bemærkninger i U 1959.285 B, jf. afsnit 5.5., hvorefter tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. pkt., må have til konsekvens, at der ikke sker transport til debitor af indfrie pantebreve.

De kunder, som ønsker det indfrie pantebrev tiltransporteret sig, fremsætter ønsket for at spare stempel. Det kan imidlertid ikke være en stempelbesparelse i relation til et nyt realkreditlån i umiddelbar forlængelse af indfrielsen, idet der i så fald findes stempeloverførselsregler, jf. stempelovens § 62, stk. 1, nr. 3.

Det kan heller ikke være for at genbruge det til ejerpantebrev omdannede realkreditpantebrev til et nyt realkreditlån, idet den gældende realkreditlov i § 1, stk. 4, indeholder en bestemmelse om, at realkreditinstitutterne ikke må basere deres udlån på ejerpantebreve.

Det er de tilbageværende kunder i realkreditinstituttet, der bliver belastet af et eventuelt kreditortransport-system. Hvis synspunkter om loyalitet i kontraktsforhold medfører en pligt for realkreditinstituttet til at give pantebrevet påtegning om transport frem for at kvittere dette, selv om det for realkreditinstituttet muligvis ikke er uden betydning, jf. afsnit 5.6., vil det på den ene side medføre en stempelbesparelse for de indfrie kunder (udtrædende medlemmer), men samtidig betyde en forøgelse af de generelle (og eventuelt konkrete omkostninger til mortifikation) for (tilbageværende) kunder (medlemmer).

En konstruktion, hvorefter transporten af realkreditpantebrevet er betinget af samtidig tinglysning af nyt ejerpantebrev og aflysning af det til ejerpantebrev omdannede realkreditpantebrev, kan muligvis sikre, at realkreditpantebrevet reelt ikke kommer i cirkulation efter indfrielsen af lånet. Det må imidlertid i så fald forudsættes, at konstruktionen baseres på egentlig lovgivning, og at tinglysningsdommeren påser, at transporter-

ne kun i disse tilfælde tinglyses. Dette løser imidlertid ikke problemet med transporter, der ikke tinglyses.

Kendelsen fra Vestre Landsret (X. afdeling, V.L. B-1587-94) og kendelsen i U 1929.1161, jf. afsnit 5.4., kan ikke tages som udtryk for en sanktion af fremgangsmåden, men fastslår antagelig blot, at tinglysningsdommeren ikke skal påse, hvorvidt vedtægtsbestemmelserne i den konkrete situation er overholdt.

Man kunne muligvis argumentere for, at transport kunne være i alle kunders interesse, idet næsten alle kunder før eller siden indfrier deres lån.

Skulle realkreditinstitutterne som følge af ændrede forudsætninger vælge at ændre praksis, således at kreditortransporter af indfrie pantebreve i fremtiden kan accepteres, må det dels forudsætte en ændring af realkreditloven, således at institutterne kan acceptere ejerpantebreve som sikkerhedsgrundlag for realkreditlån, dels at hensynet til den overvejende del af instituttets kunder betinger en sådan praksisændring. I så fald vil vedtægterne i institutterne skulle ændres, således at rektaklausuleringen af pantebrevene modificeres.



RESUMÉER
AF KENDELSER



I det følgende er gengivet et udvalg af de kendelser, der er afsagt af Realkreditankenævnet i 1996.

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

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

B9503025

Personlig fordring efter frivillig handel

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 11. september 1996

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

På grund af restancer begærede realkreditinstituttet i 1987 tvangsauktion over ejendommen. Tvangsauktionen blev dog ikke gennemført. En medarbejder fra realkreditinstituttets lokale kontor fremsendte medio februar 1989 til realkreditinstituttets kontor for overtagne ejendomme et brev med følgende indhold:

"IDET JEG VEDLÆGGER SLUTSEDEL MED OVERTAGELSE PR. 1. APRIL 1989 - KØBER... - VIL JEG KORT BESKRIVE HÆNDELSFORLØBET I SAGEN.

VI HAVDE I 1987 ANMODET OM TVANGSAUKTION P.G.A. RESTANCER, MEN EFTER BESIGTIGELSE AF EJENDOMMEN FOR FASTSÆTTELSE AF HANDELSVÆRDI - VAR MÆGLER OG UNDERTEGNEDE ENIGE OM, AT BUD VIL INDEBÆRE RISIKO FOR ... (REALKREDITINSTITUTTET)... FOR YDERLIGERE TAB - I FORHOLD TIL AT AFSKRIVE LÅNENE - IDET EJENDOMMEN VAR VÆRDILØS, OG KUN HAVDE GRUNDENS VÆRDI MINUS NEDRIVNING AF BYGNINGEN. AUKTIONEN BLEV DERFOR STANDSET OG ALT HAR STÅET STILLE SIDEN.

NU ER DER IMIDLERTID DUKKET EN KØBER OP - DEN TIDLIGERE EJER ER FUNDET OG HAR ACCEPTERET - DER ER IKKE INDGÅET AFTALE OM FRIVILLIGT FORLIG - JEG HAR OVERFOR KØBER, MÆGLER OG KØBERS ADVOKAT, ACCEPTERET AT HANDLEN FALDER PÅ PLADS MOD AT VI FÅR NETTOPROVENUET UDBETALT.

JEG VIL ANBEFALE AT VI FREMSENDER EN AFTALE OM FRIVILLIGT FORLIG TIL DEN TIDLIGERE EJER, SELV OM DER MÅSKE INTET VIL VÆRE AT HENTE. HAN BOR PÅ ADRESSEN... - VI HAR PANT I EJENDOM

MEN DEN ER IKKE TILHØRENDE... (KLAGEREN)...

FOR AT FÅ HANDLEN PÅ PLADS HAR JEG VÆRET NØD TIL AT HANDLE LIDT SELVSTÆNDIGT - JEG HÅBER DET ER I ALLES INTERESSE."

Den 10. marts 1989 fremsendte den berigtigende advokat betinget skøde til realkreditinstituttet og anmodede samtidig om fremsendelse af realkreditinstituttets pantebreve i ejendommen i kvitteret stand.

Realkreditinstituttets hovedkontor fremsendte den 26. april 1989 slutsedel til realkreditinstituttets områdechef og forespurgte denne, om han havde truffet aftale med klageren om indgåelse af frivilligt forlig. I april og i juli 1989 underskrev klageren henholdsvis betinget og endeligt skøde.

Den 31. maj 1989 blev de to indestående lån indfriet, og den 20. juli 1989 fremsendte realkreditinstituttet de kvitterede pantebreve til den berigtigende advokat.

Primo 1990 fremsendte realkreditinstituttet årsopgørelse til klageren, hvoraf det fremgik, at restgælden på de indestående lån udgjorde 0 kr.

Den 28. oktober 1991 udfyldte realkreditinstituttet et internt dokument: "Opgørelse af PERSONLIGT GÆLDSANSVAR i regnskabsmæssige afsluttede sager". Tabet ved videresalget var opgjort til 184.377 kr., og der var foretaget en afkrydsning for, at tabet ifølge opgørelsen skulle gøres gældende.

Den 14. februar 1994 meddelte realkreditinstituttet klageren, at der i forbindelse med videresalg af ejendommen pr. den 1. april 1989 var konstateret

ret et tab på 184.377 kr., som klageren hæftede personligt for. Realkreditinstituttet opfordrede klageren til inden 14 dage at rette henvendelse til instituttet med henblik på etablering af en afviklingsordning.

Realkreditinstituttet fremsendte den 29. december 1994 en opgørelse til et incassofirma. Af opgørelsen fremgår følgende:

"Under henvisning til skrivelse af 19.12.94, skal ... (realkreditinstituttet) ... herved specificere det endelige tab efter videresalget den 01.04.89 som følger:

Udgifter:

Indfrielse af lån	kr.	142.389,89
+ Terminer og restancer	kr.	68.561,63
+ Ejendomsskat	kr.	2.509,82
+ Mæglerudgifter	kr.	6.135,20
	kr.	219.596,54
- Udbetaling ialt	kr.	35.218,57
Endeligt tab ialt	kr.	184.377,97

Samtidig kan vi oplyse, at grunden til at der ikke var påført en restgæld på årsopgørelse for 1989 var, at debitor ikke ejede ejendommen mere."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet ikke kunne gøre en personlig fordring gældende. Realkreditinstituttet påstod sig principalt berettiget til at gøre fordringen på 184.377 kr., tillagt renter fra 1. april 1989, gældende over for klageren, subsidiært reduceret til et af Realkreditankenævnet skønsmæssigt fastsat beløb.

På forespørgsel fra Nævnsssekretariatet oplyste realkreditinstituttet, at det ikke var muligt at fremskaffe alt rele-

vant materiale vedrørende sagen fra 1987/89. Dels var materialet i den oprindelige sag blevet sorteret 5 år efter salget af ejendommen, dels havde materialet ikke kunnet fremskaffes ad andre kanaler. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at der aldrig var blevet udfærdiget en salgsfuldmagt, og at instituttet ikke var i besiddelse af de indfrie pantebreve.

Nævnet konstaterede, at der ikke i sagen var oprettet salgsfuldmagt fra klageren til realkreditinstituttet, og klageren ikke havde underskrevet et frivilligt forlig, hvorefter han forpligtede sig til at betale realkreditinstituttets eventuelle tab ved salg af ejendommen. De to ikke fremlagte pantebreve, der måtte antages at være grundlaget for realkreditinstituttets krav mod klageren, blev - efter indfrielse af lånene den 31. maj 1989 - i kvitteret stand fremsendt til den berigtigende advokat den 20. juli 1989, uden at realkreditinstituttet i forbindelse hermed tog forbehold om at ville gøre et personligt gældsansvar gældende mod klageren. Heller ikke i opgørelsen til klageren primo 1990 eller i tilslutning hertil blev der fremsat noget krav mod klageren. Klageren måtte efter årsopgørelsens indhold og i mangel af modstående oplysninger nærmest få det indtryk, at realkreditinstituttet ikke ville gøre et personligt gældsansvar gældende mod ham. Først ved skrivelsen af 14. februar 1994 gjorde realkreditinstituttet det nu omtvistede krav gældende mod klageren.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet under de angivne omstændigheder var afskåret fra at gøre en personlig fordring gældende mod klageren.

39508055

behandling af
ødlidende engagement

endelse afsagt af
ealkreditankenævnet
den 29. januar 1996

Klageren overtog pr. 1. oktober 1992 den omhandlede ejendom for en samlet pris på 520.000 kr., som blev berigtiget ved optagelse af et ejerskiftelån på 415.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut, udstedelse af sælgerpantebrev på 65.000 kr. og erlæggelse af en kontant udbetaling på 40.000 kr. Handlen blev formidlet af ejendoms-

mægler 1, som er autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet.

Klageren rettede den 30. november 1994 skriftlig henvendelse til realkreditinstituttet med en klage over ejendomsmægler 1. Klageren anførte i den forbindelse, at ejendommen var blevet belånt ud fra den fulde vurderingssum, uagtet at ejendomsmægler

1 vidste, at ejendommen ikke var så meget værd. Klageren undrede sig over, at realkreditinstituttet ikke havde undersøgt, om der var belæg for en belåning ud fra denne værdi. Klageren redegjorde for en række fejl og mangler ved ejendommen og oplyste, at der i december 1994 ville blive afsagt dom i en sag, som han havde anlagt mod sælgeren vedrørende manglerne ved ejendommen. Klageren stillede spørgsmål ved, om ejendomsmægler 1 havde kunnet varetage såvel sine egne, sælgerens som realkreditinstituttets interesser. Klageren anførte endvidere, at de økonomiske forudsætninger ved købet af ejendommen ikke længere var til stede, og at han ikke havde økonomisk mulighed for at afholde de løbende omkostninger til vedligeholdelsesarbejder og samtidig betale terminsydelse.

Der blev den 6. december 1994 afsagt dom i den af klageren anlagte sag mod sælgeren. Klageren fik af retten tilkendt et afslag i købesummen på 51.900 kr., eksklusive moms, hvilket svarede til ca. 25 pct. af det af klageren påståede forholdsmæssige afslag. Realkreditinstituttet redegjorde ved brev af 15. december 1994 for ejerskiftebelåningen af ejendommen. Herunder oplyste realkreditinstituttet, at ejendomsmægler 1 som autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet forud for belåningen havde foretaget en vejledende vurdering af ejendommen til brug for den endelige værdiansættelse hos realkreditinstituttet. Det forhold, at ejendomsmægler 1 derved varetog såvel sælgerens som realkreditinstituttets interesser, fandtes ikke at kunne give anledning til bemærkninger, idet instituttet ved låneudmålingen også havde taget hensyn til sit eget erfaringsgrundlag. Derudover henviste realkreditinstituttet til, at det som hovedregel må forudsættes, at den aftalte handelspris er et udtryk for ejendommens reelle markedspris, når der er tale om en handel, som er indgået mellem to uafhængige parter.

Klageren fremsendte herefter kopi til

realkreditinstituttet af dommen af 6. december 1994. Klageren bemærkede i den forbindelse, at han fandt det belastende for realkreditinstituttet, at ejendomsmægler 1 under retssagen havde udtalt sig negativt om ejendommens stand, samt at ejendomsmægler 1 ikke - med baggrund i den uddannelse, som realkreditinstituttet hævdede at give sine vurderingsfolk - havde kunnet vurdere de store fejl og mangler, som der ifølge syns- og skønsrapporten var tale om. Klageren anførte, at ejendommen med de omkostninger, der på daværende tidspunkt var og fremover måtte komme, lå langt uden for, hvad han økonomisk kunne præstere ved siden af terminsydelsen - medmindre det var muligt at ændre prisen til ejendommens reelle værdi. Klageren oplyste, at han ikke havde betalt terminsydelse pr. 10. januar 1995.

Realkreditinstituttet fremsendte den 16. januar 1995 erindringsskrivelse til klageren vedrørende terminsydelsen for december termin 1994. Erindringsskrivelsen, som var gebyrlagt med 200 kr., indeholdt en beskrivelse af konsekvenserne af fortsat manglende betaling, herunder tvangsauktion, og indeholdt endvidere en opfordring til klageren om ikke at lade stå til, men at reagere i tide og kontakte realkreditinstituttets "Aktion Bolighjælp, hvor en af instituttets medarbejdere ville hjælpe klageren med at gennemgå hans økonomi, så der måske kunne findes en mulighed for at få betalt terminen.

Klageren meddelte den 19. januar 1995 realkreditinstituttet, at han - såfremt han ikke kunne få et afslag i prisen - ikke så anden udvej end at få ejendommen solgt hurtigst muligt, hvilket han den 18. januar 1995 telefonisk havde talt med en af instituttets medarbejdere om. Klageren meddelte, at han ville blive boende, indtil der var fundet en tilfredsstillende løsning. Den 24. januar 1995 meddelte realkreditinstituttet klageren, at man snarest ville vende tilbage med besvarelse af klagerens henvendelser.

Realkreditinstituttet fremsendte den

1. februar 1995 en meddelelse til klageren om oversendelse af terminsydelsen til incassation. Meddelelsen indeholdt en beskrivelse af konsekvenserne af manglende betaling og en fornyet opfordring til at reagere i tide og få hjælp til at undgå tvangsauktionen samt at ringe til incassoadvokaten. Incassoadvokaten fremsendte den 2. februar 1995 en incassationssskrivelse til klageren.

Den 13. februar 1995 besvarede realkreditinstitutets juridiske sekretariat klagerens henvendelse af 19. januar 1995. Realkreditinstituttet afviste at nedskrive realkreditlånet, ligesom instituttet afviste at være erstatningsansvarlig. Såfremt klageren ønskede at sælge sin ejendom, anbefalede realkreditinstituttet ham at betale terminsydelser i salgperioden, således at han kunne undgå incasso, som blot ville medføre omkostninger for ham. Med hensyn til mulighederne for at få en betalingsordning henviste Juridisk Sekretariat til realkreditinstitutets afdeling for bolighjælp.

På baggrund af udlægsbegæring af 13. februar 1995 fra incassoadvokaten fremsendte civilretten den 14. februar 1995 indkaldelse til klageren.

Realkreditinstituttet fremsendte den 20. februar 1995 en erindringsskrivelse til klageren vedrørende gebyret på 200 kr. for erindringsskrivelsen af 16. januar 1995 vedrørende terminsydelsen. Denne erindringsskrivelse var gebyrlagt med 200 kr.

Den 1. marts 1995 fremsendte realkreditinstituttet til klageren et budgetskema, som skulle udfyldes og underskrives og enten returneres eller afleveres til den ejendomsmægler, som skulle foretage en vurdering af ejendommen. Efter modtagelse af såvel budgetmateriale som vurdering ville realkreditinstituttet vende tilbage med et eventuelt løsningsforslag.

Den 3. marts 1995 fremsendte ejendomsmægler 2, som tillige var autoriseret låneformidler for realkreditinstituttet, forslag om foretagelse af en

besigtigelse af ejendommen den 8. marts 1995.

Incassoadvokaten indgav den 14. marts 1995 auktionsbegæring til fogedretten og sendte samme dag kopi heraf til klageren.

Klageren blev den 16. marts 1995 af fogedretten indkaldt til vejledningsmøde og modtog den 22. marts 1995 et tilbud fra socialforvaltningen om rådgivning i anledning af tvangsauktionssagen. Fogedretten fremsendte den 30. marts 1995 meddelelse til klageren om tvangsauktionens berømmelse til den 1. juni 1995.

Realkreditinstituttet fremsendte den 18. april 1995 en erindringsskrivelse til klageren vedrørende terminsydelsen for marts termin 1995. Erindringsskrivelsen indeholdt en opfordring til klageren til at rette henvendelse til realkreditinstitutets afdeling for bolighjælp.

På tvangsauktionen den 1. juni 1995 blev ejendommen overtaget af en lysthavende for et bud på 400.000 kr. Realkreditinstitutets fordring, som var den eneste i ejendommen, udgjorde pr. auktionsdatoen i alt 432.347 kr. Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved behandlingen af henvendelserne til instituttet om hans økonomiske problemer, og at instituttet som følge heraf var erstatningsansvarlig for det tab, som klageren i den anledning havde lidt. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Selv om realkreditinstitutets behandling af klagerens henvendelse om henstand og bistand havde været uheldig og uhensigtsmæssig, fandt Nævnet, som sagen var oplyst, ikke grundlag for at fastslå, at realkreditinstituttet ved behandlingen af klagerens henvendelse om hans økonomiske problemer eller på anden måde havde handlet ansvarspådragende i forhold til klageren. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9509057

Valg af renteprocent ved låneudbetaling

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. april 1996

Klageren underskrev primo 1995 en aftale om køb af den omhandlede ejendom, som det indklagede realkreditinstitut havde overtaget på tvangsauktion. Købesummen skulle blandt andet berigtiges ved optagelse af et nyt ejerskiftelån på 366.000 kr. som kontantlån hos realkreditinstituttet. De årlige ydelser til prioriteter udgjorde ifølge købsaftalen 43.675 kr. I købsaftalens punkt 10 om ejerskiftelån var efter den fortrykte tekst: "Ejerskiftelånet hjemtages af:" med maskinskrift anført: "Købers bank". Endvidere fremgik det, at eventuelle afvigelser i ejerskiftelånets størrelse skulle reguleres i henhold til en særskilt allonge. Af denne fremgik det blandt andet, at kontantlånet var beregnet på basis af 30-årige 7 pct. obligationer. Det fremgik endvidere, at klageren som køber bar risikoen for kursudsving fra købsaftalens indgåelse til fastrenteaftale kunne indgås respektive frem til tidspunktet for lånets hjemtagelse. Endelig fremgik det, at realkreditinstituttet som sælger bestemte udbetalingstidspunktet. Af yderligere en allonge til købsaftalen fremgik det, at lånet skulle optages i klagerens navn.

Den medvirkende ejendomsmægler fremsendte den 26. januar 1995 den af klageren underskrevne købsaftale til realkreditinstituttet og oplyste, at klagerens pengeinstitut havde meddelt, at klageren kunne opfylde de økonomiske krav i henhold til købsaftalen. Den 14. februar 1995 blev der i henhold til transportskøde udstedt auktionsskøde til klageren. Ligeledes den 14. februar 1995 fremsendte realkreditinstituttet pantebrev til ejendomsmægleren til videre ekspedition. Ejendomsmægleren fremsendte den 17. februar 1995 pantebrevet til klageren med besked om, at hendes advokat skulle hjemtage ejerskiftelånet.

Den 10. april 1995 fremsendte landboforeningen, som berigtigede handlen for klageren, det tinglyste pantebrev til realkreditinstituttets advokat, som skulle sørge for sletning af retsanmærkninger.

Lånet blev udbetalt den 28. april 1995

i henhold til en kursaftale. Til fremskaffelse af det kontante lånebeløb blev der solgt 7 pct. obligationer til kurs 78,90.

Den 3. maj 1995 fremsendte realkreditinstituttets advokat det tinglyste og retsanmærkningsfrie pantebrev til realkreditinstituttet.

Ved brev af 23. maj 1995 protesterede klageren over for realkreditinstituttet over, at lånet var blevet udbetalt på grundlag af 7 pct. obligationer og ikke - som hun havde ønsket - på grundlag af 9 pct. obligationer. Klageren anførte, at hun allerede ved handlen havde gjort ejendomsmægleren udtrykkeligt opmærksom på, at grundlaget for lånet skulle være 9 pct. obligationer, hvilket ifølge ejendomsmægleren kunne sikres ved, at det i købsaftalen under punkt 10 blev anført, at ejerskiftelånet skulle hjemtages gennem købers pengeinstitut. Klageren havde derfor instrueret sit pengeinstitut om, at lånet skulle baseres på 9 pct. obligationer. Hendes pengeinstitut havde imidlertid ikke været i kontakt med realkreditinstituttet. Klageren afviste, at fejlen var hendes og bad realkreditinstituttet om at ændre lånet som ønsket.

Realkreditinstituttet henviste den 29. maj 1995 til, at det af købsaftalen fremgik, at kontantlånet var beregnet på grundlag af 7 pct. obligationer. Realkreditinstituttet oplyste endvidere, at ejerskiftelån altid hjemtages i købers navn, når realkreditinstituttet videresælger ejendomme på transportskøde, og at instituttet i sådanne tilfælde altid selv udbetaler lånet i overensstemmelse med købsaftalens vilkår, samt at købers pengeinstitut således ikke involveres i sagen. Endelig oplyste realkreditinstituttet, at instituttet altid sørger for at fastlåse kursen på ejerskiftelånet for at imødegå kursudsving og ydelsesstigninger. Baggrunden for uoverensstemmelse mellem udbetalingsdatoen og overtagelsesdatoen skyldtes ifølge realkreditinstituttet, at det pr. 28. april 1995 var muligt at opnå en bedre kurs med deraf følgende lavere ydelse på lånet. Den 7. juni 1995 fastholdt klageren sit

krav om at få lånet ændret, idet realkreditinstituttet ikke havde ladet lånet hjemtage gennem hendes pengeinstitut som anført i købsaftalens punkt 10. Den 16. juni 1995 afviste realkreditinstituttet at ændre lånet. Instituttet henviste til, at bemærkningen i købsaftalen om, at ejerskiftelånet skulle hjemtages af købers bank ved en fejl ikke var blevet overstreget. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at landboforeningen ikke havde fremsendt det tinglyste pantebrev klagerens pengeinstitut, at realkreditinstituttet på intet tidspunkt havde modtaget udbetalingsanmodning fra klagerens pengeinstitut, hvis identitet realkreditinstituttet i øvrigt ikke kendte, at det af købsaftalen fremgik, at realkreditinstituttet som sælger bestemte udbetalings tidspunktet, at til klageren var blevet gjort bekendt med mulighederne for kurssikring, samt at kontantlånet var beregnet på basis af 30 årige 7 pct. obligationer. Realkreditinstituttet forklarede, at instituttet - efter at have undersøgt, om klageren havde taget skridt til kurssikring - i overensstemmelse med købsaftalen hjemtog kontantlånet fredag den 28. april 1995 for derved at sikre den lavest mulige ydelse for klageren.

Den 3. september 1995 gentog klageren sin klage og anførte herunder, at realkreditinstituttet havde været bekendt med hvilket pengeinstitut, hun havde benyttet. Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Den 23. november 1995 anmodede realkreditinstituttet ejendomsmægleren om at fremkomme med kommentarer til klagerens oplysning om, at hun i forbindelse med ejendomshandlen meddelte ejendomsmægleren, at hun forudsatte handlen gennemført med 9 pct. obligationer. Den 28. november 1995 tilsendte ejendomsmægleren realkreditinstituttet kopi af sin korrespondance i sagen. Ejendomsmægleren bemærkede i den forbindelse, at han ikke var bekendt med realkreditinstituttets forretningsorden, idet denne kun blev udleveret til

realkreditinstituttets egne mæglere.

Ligeledes den 28. november 1995 tilsendte realkreditinstituttets advokat realkreditinstituttet kopi af sin korrespondance i sagen. Af følgebrevet fremgik det, at advokaten ikke kunne belyse sagen nærmere, idet det eneste, advokaten havde haft med ejerskiftelånet at gøre, var at modtage ejerskiftelåns pantebrevet fra landboforeningen i tinglyst stand og fremsende dette til annullation af retsanmærkninger og herefter fremsende det til realkreditinstituttet. Endelig bemærkede advokaten, at han således ikke havde haft kendskab til, at klageren ønskede lånet hjemtaget i andre obligationer end de, som var forudsat i købsaftalen, idet dette ikke på nogen måde fremgik af hverken købsaftalen eller anden korrespondance.

Den 22. december 1995 bemærkede ejendomsmægleren, at han fandt, at realkreditinstituttet uheldigvis havde begået flere på hinanden følgende fejl i sagen. Ejendomsmægleren vedlagde uddrag af telefonnotater, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"17/2 Ejerskiftelånet er fremsendt til ... (klagerens) ... "advokat" via hende. Da han skal hjemtage ejerskiftelånet ifølge ... (medarbejder hos realkreditinstituttet) ..."

Klageren nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at realkreditinstituttet fejlagtigt havde udbetalt ejerskiftelånet på baggrund af 7 pct. obligationer i stedet for 9 pct. obligationer, og at instituttet derfor var forpligtet til at ændre lånet med tilbagevirkende kraft til den 28. april 1995 som ønsket uden omkostninger for hende. Klageren påstod endvidere realkreditinstituttet tilpligtet at yde hende erstatning for tabt tid og benyttelse af ressourcer til besvarelse af realkreditinstituttets udtalelser. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Klagerens pengeinstitut bekræftede over for Nævnet, at pengeinstitutet med klageren havde drøftet hjemtagelse af ejerskiftelånet. Klageren havde ønsket kontantlånet på basis af 9

pct. obligationer for at få så lille et kurstab som muligt. Pengeinstituttet blev imidlertid ikke involveret i hjemtagelsen, idet det pågældende realkreditinstitut selv effektuerede lånet. Flertallet udtalte, at det efter indholdet af købsaftalens punkt 10 var et vilkår, at ejerskiftelånet blev hjemtaget af klagerens pengeinstitut, hvilket vilkår gav klageren mulighed for at beslutte, om lånet skulle baseres på 9 pct. obligationer eller 7 pct. obligationer. Efter klagerens forklaring, der bestyrkedes af udtalelsen fra hendes pengeinstitut, fandt flertallet det tilstrækkeligt sandsynliggjort, at lånet ville være blevet hjemtaget på basis af 9 pct. obligationer, hvis klageren - i overensstemmelse med købsaftalens vilkår - havde fået mulighed for at træffe beslutning herom. Flertallet fandt, at klageren havde krav på at blive stillet, som om lånet var udbetalt på grundlag af 9 pct. obligationer den 28. april 1995, og at en gennemførelse af kravet skulle ske uden omkostninger for hende. Flertallet fandt ikke i øvrigt grundlag for at tage klagerens påstand til følge. Mindretallet udtalte, at Landboforeningen, som berigtigede handlen på vegne af klageren, den 10. april 1995 fremsendte det tinglyste pantebrev til realkreditinstitutts advokat. Pantebrevet bar alene retsanmærkning: om lån til realkreditinstitut, og retsanmærkningerne måtte således antages ikke at have været til hinder for lånets udbetaling. Mindretallet fandt, at klagerens rådgiver ved at fremsende udbetalingsgrundlaget i form af det tinglyste pantebrev til realkreditinstitutts repræsentant overlod det videre forløb, herunder udbetalingen af lånet, til realkreditinstitut. Mindretallet stemte derfor for at frifinde realkreditinstitut. Afgørelsen blev truffet efter stemme-flertallet, og realkreditinstitut blev tilpligtet uden omkostninger for klageren at ændre ejerskiftelånet til et kontantlån udbetalt på grundlag af 9 pct. obligationer den 28. april 1995. Realkreditinstitut frifandtes i øvrigt.

I klagerens ejendom indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut. Lån 1 var ydet på basis af obligationer med 4 kreditorterminer. Pantebrevet indeholdt en henvisning til serievilkårene, og det fremgik endvidere, at indfrielse af lån kunne foretages enten uden varsel med obligationer eller kontant med et varsel på 3 måneder til en betalingstermin. Serievilkårene indeholdt tilsvarende bestemmelser om indfrielse samt en tilføjelse om, at "Såfremt gælden ønskes indfriet med kontante penge, finder opsigelse sted med mindst 1 måneds varsel til en af de sædvanlige terminer." Betalingsterminerne for udtrukne og opsagte obligationer samt renter var angivet til 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Lån 2 var ydet som kontantlån. Pantebrevet for lån 2 indeholdt ligeledes en henvisning til serievilkårene. Af serievilkårene var betalingsterminerne for obligationer og rentekuponer angivet til 1. januar og 1. juli. Det fremgik endvidere, at hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af kontantlån kunne foretages enten uden varsel med obligationer eller kontant med 6 måneders varsel til en 11. juni eller 11. december. Klageren anmodede ved brev af 29. december 1993 realkreditinstitutts lokalkontor om omlægning af de bestående lån i ejendommen. Klageren genfremsatte den 11. januar 1994 over for instituttets kreditkontor sin anmodning om låneomlægning. Realkreditinstitut afgav den 2. februar 1994 et låneomlægningstilbud, hvoraf det blandt andet fremgik, at der senest samtidig med udbetalingen af det nye lån skulle ske indfrielse af ældre lån, at tilbudet var beregnet med indfrielse/opsigelse af de eksisterende lån inden 28. april 1994, at der ved paristraksindfrielse efter

B9510058

Ekspeditionstid ved afgivelse af lånetilbud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 29. januar 1996

I klagerens ejendom indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut. Lån 1 var ydet på basis af obligationer med 4 kreditorterminer. Pantebrevet indeholdt en henvisning til serievilkårene, og det fremgik endvidere, at indfrielse af lån kunne foretages enten uden varsel med obligationer eller kontant med et varsel på 3 måneder til en betalingstermin. Serievilkårene indeholdt tilsvarende bestemmelser om indfrielse samt en tilføjelse om, at "Såfremt gælden ønskes indfriet med kontante penge, finder opsigelse sted med mindst 1 måneds varsel til en af de sædvanlige terminer." Betalingsterminerne for udtrukne og opsagte obligationer samt renter var angivet til 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Lån 2 var ydet som kontantlån. Pantebrevet for lån 2 indeholdt ligeledes en henvisning til serievilkårene. Af serievilkårene var betalingsterminerne for

obligationer og rentekuponer angivet til 1. januar og 1. juli. Det fremgik endvidere, at hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af kontantlån kunne foretages enten uden varsel med obligationer eller kontant med 6 måneders varsel til en 11. juni eller 11. december. Klageren anmodede ved brev af 29. december 1993 realkreditinstitutts lokalkontor om omlægning af de bestående lån i ejendommen. Klageren genfremsatte den 11. januar 1994 over for instituttets kreditkontor sin anmodning om låneomlægning. Realkreditinstitut afgav den 2. februar 1994 et låneomlægningstilbud, hvoraf det blandt andet fremgik, at der senest samtidig med udbetalingen af det nye lån skulle ske indfrielse af ældre lån, at tilbudet var beregnet med indfrielse/opsigelse af de eksisterende lån inden 28. april 1994, at der ved paristraksindfrielse efter

denne dato ville ske en reberegning af differencerenten, hvilket kunne få betydning for lånets endelige provenu, at de i ejendommen eksisterende lån havde forskellige kreditorterminer, hvorfor tidspunkterne for opsigelse/indfrielse af lånene ikke var sammenfaldende, at opsigelsesfristen i lånetilbudet derfor var baseret på lånet med den førstkommende kreditortermin, og at lånetilbudet var gældende til den 2. august 1994. Derudover indeholdt lånetilbudet en angivelse af kurstabsfradraget ved indfrielse inden den 1. juni 1994.

Den 26. april 1994 opsigde klageren lånene pr. 30. juni 1994 og udtrykte i sit brev håb om, at realkreditinstituttet ville godkende opsigelsen af lån 2, idet den for sene opsigelse skyldtes interne forviklinger i realkreditinstituttet, hvorved klageren først modtog lånetilbudet den 2. februar 1994.

Realkreditinstituttet fremsendte den 4. maj 1994 opsigelsesbekræftelser til klageren, hvoraf det fremgik, at lån 1 var opsagt pr. 1. juli 1994 og lån 2 pr. 1. januar 1995.

Låneomlægningen blev gennemført den 4. juli 1994. For lån 1 blev der ikke betalt differencerente, mens der for lån 2 blev betalt differencerente til 1. januar 1995 med 6.303 kr.

På baggrund af en telefonsamtale meddelte realkreditinstituttet den 25. august 1994 klageren, at lån 2 den 27. april 1994 kunne opsiges til kurs 100 pr. den 1. januar 1995, hvilket også var fremgået af opsigelsesbekræftelsen af 4. maj 1994. Instituttet mente ikke, at der forelå forhold, der kunne tale for, at lånet burde være registreret til opsigelse på et tidligere tidspunkt. Der var derfor ved indfrielsen af lånet den 4. juli 1994 beregnet differencerenter frem til den 1. januar 1995.

Som svar på dette henvendte klageren sig den 8. august 1994 til instituttets kreditkontor og anførte, at han allerede den 11. januar 1994 havde kontaktet lokalkontoret for at undersøge, hvorledes det gik med omprioriteringen. Han havde i den forbindelse fået oplyst, at sagen var overgivet til hovedkontoret. Lokalkontoret

opfordrede ham til at sende en ny låneansøgning til kreditkontoret. Først ved modtagelsen af lånetilbudet blev han klar over, at opsigelsesfristen var overskredet. Klageren fandt, at denne problemstilling kunne være undgået, og at lånene kunne være opsagt før 1. februar 1994, hvis han var blevet orienteret om den lange opsigelsesfrist.

Efter henvendelse fra klageren returnerede realkreditinstituttet den 21. oktober 1994 et beløb på i alt 2.645 kr., som ukorrekt var opkrævet vedrørende tidligere terminsbetalinger. Realkreditinstituttet bekræftede samtidig, at lokalkontoret havde modtaget låneansøgningen den 30. december 1993. Herefter korresponderedes yderligere mellem parterne, dels om opsigelsesdatoen for lån 2, dels om de oplysninger, som klageren fandt, at realkreditinstituttet havde været forpligtet til at give om opsigelsesfristerne. Dette førte ikke til enighed mellem parterne.

Klageren anførte den 13. februar 1995 over for realkreditinstituttet, at instituttets forsinkelse af lånetilbudet var årsag til overskridelsen af opsigelsesfristen. Klageren anmodede i samme forbindelse om forrentning af det for meget opkrævede og refunderede beløb vedrørende tidligere terminsbetalinger.

Realkreditinstituttet bekræftede den 8. marts 1994 på ny, at lokalkontoret havde modtaget låneansøgningen den 30. december 1993, og tilføjede, at låneansøgningen ved forsendelse til kreditkontoret var blevet væk i instituttets interne post. Realkreditinstituttet afviste imidlertid, at dette havde haft betydning for tidspunktet for udstedelsen af lånetilbudet, idet instituttet efter modtagelsen af den fornyede ansøgning af den 11. januar 1994 havde hastebehandlet denne. Realkreditinstituttet fremsendte samtidig klageren et beløb på 176 kr. til dækning af rente af det for meget opkrævede og refunderede beløb vedrørende tidligere terminsbetalinger.

Klageren meddelte den 14. maj 1995 realkreditinstituttet, at hans under-

søgelser havde vist, at instituttets ekspeditionstid på det pågældende tidspunkt var 2 til 3 uger. Klageren fandt derfor, at opsigelsesdatoen måtte ændres. Klageren var desuden utilfreds med det modtagne rentebeløb. Der korresponderedes herefter om rentespørgsmålet, hvilket ikke førte til en afklaring.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet som følge af ekspeditionsfejl var ansvarlig for overskridelsen af opsigelsesfristen vedrørende lån 2, og at instituttet derfor var forpligtet til at ændre opsigelsesdatoen og tilbagebetale ham differencerente. Klageren påstod herudover, at der skulle ske forrentning af det for meget opkrævede og refunderede beløb vedrørende tidligere terminsbetalinger med instituttets morarentesats. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Ud fra Nævnets kendskab til sagstilhænger og ekspeditionstiden som føl-

ge af omlægning af realkreditlån omkring årsskiftet 1993/94 fandt Nævnet det ikke godtgjort, at klageren kunne have modtaget lånetilbudet på et tidligere tidspunkt, hvis der ikke var begået fejl i forbindelse med forsendelsen af klagerens låneansøgning. Nævnet bemærkede, at lånetilbudet var beregnet med opsigelse af lånene på det tidspunkt, hvor det faktisk skete. Nævnet fandt ikke, at der i øvrigt var oplyst omstændigheder, der kunne begrunde, at realkreditinstituttet var forpligtet til at ændre opsigelsesdatoen og tilbagebetale klageren differencerente for lån 2. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet for disse klagepunkter.

Nævnet fandt, at klageren havde krav på forrentning af det omhandlede beløb på 2.645 kr. i overensstemmelse med rentelovens regler og tilpligtede realkreditinstituttet - med fradrag af det allerede betalte rentebeløb på 176 kr. - at betale klageren rente af 2.645 kr. efter rentelovens regler.

B9510059

Behandling af nødlidende engagement/personlig fordring

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 29. januar 1996

Klageren opførte i 1987/88 en villa, som blev belånt af det indklagede realkreditinstitut. Ultimo 1988 rettede klageren henvendelse til realkreditinstituttet og oplyste, at han på grund af manglende indtægter ikke så sig i stand til at betale terminsrestancer på ejendommen. Af brevet fremgik det endvidere, at klageren via en ejendomsmægler havde sat ejendommen til salg. Med henvisning til, at han gerne ville bidrage til den bedst mulige løsning på sagen, opfordrede klageren realkreditinstituttet til at meddele ham, hvordan han skulle forholde sig. Realkreditinstituttets advokat besvarede klagerens henvendelse i december 1988 og opfordrede klageren til at underskrive en uigenkaldelig salgsfuldmagt til realkreditinstituttet med henblik på at undgå tvangsauktion. Forud for at klageren den 18. januar 1989 underskrev salgsfuldmagten, blev der korresponderet mellem klageren og realkreditinstituttets advokat vedrørende salgsfuldmagtens betingelser.

I løbet af februar og marts 1989 udspandt der sig en diskussion mellem klageren og realkreditinstituttet samt disses advokater om indholdet af den indgåede aftale. Klageren anså det for aftalt, at ejendommen ikke ville blive solgt på tvangsauktion, men at realkreditinstituttets advokat skulle sælge ejendommen i fri handel, mens realkreditinstituttet var af den opfattelse, at realkreditinstituttet ikke skulle, men kunne sælge ejendommen i fri handel, og dermed om muligt undgå tvangsauktion.

Den 21. marts 1989 blev der afholdt tvangsauktion over ejendommen. Af tvangsauktionssalgsopstillingen fremgik det, at realkreditinstituttets samlede fordring, inklusive restancer, udgjorde 1.828.868 kr. Et efterstående ejerpantebrev var af pengeinstituttet anmeldt med en fordring på 545.700 kr. På tvangsauktionen blev realkreditinstituttet højestbydende med et bud på 1.350.000 kr.

Realkreditinstituttets advokat frem-

sendte den 18. maj 1989 en opgørelse til klageren, hvoraf det fremgik, at instituttets udækkede fordring pr. auktionsdagen, beregnet som kolonne 1 med fradrag af budsummen, udgjorde 478.868 kr., og at kursniveauet pr. auktionsdagen var 100. Beløbet blev gjort gældende over for klageren som personlig fordring. Advokaten opfordrede klageren til at rette henvendelse med henblik indgåelse af et forlig og oplyste, at det faktiske tab i forbindelse med tvangsauktionen udgjorde 817.500 kr.

Den 1. juni 1989 opfordrede realkreditinstituttets advokat på ny klageren til at rette henvendelse til ham med henblik på at finde en forligsmæssig løsning.

I forbindelse med et forsøg på at indgå en gældssanering for klageren og hans hustru rettede klagerens nye advokat den 4. juni 1992 henvendelse til realkreditinstituttet, idet klageren og hans hustru havde oplyst, at instituttet havde penge til gode hos dem. Advokaten opfordrede realkreditinstituttet til at opgøre og anmelde sit krav samt at oplyse, hvem kravet var rettet imod.

Den 12. juni 1992 opgjorde og anmeldte realkreditinstituttet over for advokaten fordringen til 714.517 kr., inklusive renter. Gældssaneringen blev ikke gennemført.

Realkreditinstituttet opfordrede den 12. februar 1993 klageren til at rette henvendelse vedrørende afvikling af den personlige fordring. Fordringen var opgjort på følgende måde:

"Gælden er fremkommet ved følgende beregning:

- ... (Realkreditinstituttets) ... tilgodehavende incl. evt. foranstående lån, ... (realkreditinstituttet) ... måtte overtage pr. auktionsdagen. kr.	1.828.868
- Budsum	kr. 1.350.000
- ... (Realkreditinstituttets) ... udækkede tilgodehavende ved tvangsauktionen	kr. 478.868
- Omregnet kontant efter obligationskursen pr. auktionsdagen	kr. 492.921
+ renter i perioden 21.03.89 - 01.03.93	kr. 272.890
- ... (Realkreditinstituttets) ... tilgodehavende pr. 01.03.93	kr. 765.811"

Der udspandt sig i den resterende del af 1993 en diskussion mellem parterne med hensyn til eksistensen af den personlige fordring. I løbet af 1994 og 1995 gav henvendelser fra realkreditinstituttet til klageren om afviklingen af den personlige fordring anledning til drøftelser mellem parterne af forskellige akkordordninger.

Klageren accepterede den 10. oktober 1995 at betale 140.000 kr. over 10 år med en fast rente på 6 pct. Realkreditinstituttet fremsendte den 11. oktober 1995 et gælds-brev vedrørende den aftalte afviklingsordning. Fremsendelsesskrivelsen indeholdt en angivelse af, at realkreditinstituttet ved en eventuel misligholdelse af afviklingsordningen ville gøre det oprindelige krav gældende, hvilket også var tilfældet, hvis klageren anmeldte konkurs, betalingsstandsning eller gældssanering. Klageren underskrev den 13. oktober 1995 det omhandlede gælds-brev.

Klageren påstod ved Nævnet principalt realkreditinstituttet tilpligtet at anerkende, at instituttet ved at handle uforsvarligt ved ekspeditionen af hans lånesag og gennemførelsen af tvangsauktionen selv var skyld i tabet, at han ikke havde anerkendt gælden, og at instituttet derfor ikke kunne gøre en personlig fordring gældende over for ham. Subsidiært påstod klageren realkreditinstituttet tilpligtet at anerkende, at opgørelsen af den personlige fordring var ukorrekt. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

De foreliggende oplysninger gav efter Nævnets opfattelse intet grundlag for at antage, at realkreditinstituttet havde handlet uforsvarligt ved behandlingen af klagerens låneengagement. Det fandtes ikke godtgjort af klageren, at realkreditinstituttet skulle have givet klageren tilsagn om ikke at gennemføre tvangsauktionen eller gøre den personlige fordring gældende. Der var heller ikke oplyst omstændigheder, der gav grundlag for at antage, at klageren ikke skulle være bundet af den indgåede akkord. Som følge af det anførte kunne Nævnet ikke give

klageren medhold i den principale påstand.

Ifølge akkorden kunne realkreditinstituttet i tilfælde af misligholdelse af afviklingsaftalen, klagerens konkurs m.v. gøre den oprindelige fordring gældende over for klageren. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet i givet fald alene kunne gøre den personlige fordring gældende med 478.868 kr. - kontantomregnet på basis af kurs 100 - som opgjort over for klageren af

realkreditinstituttets advokat den 18. maj 1989. Nævnet fandt endvidere, at realkreditinstituttet tidligst en måned efter fremsættelsen af påkravet - de vil sige den 18. juni 1989 - havde være berettiget til at kræve morarente efter renteloven. I perioden fra tvangsauktionen til den 18. juni 1989 havde realkreditinstituttet - i det omfang rentekravet ikke var forældet - alene kunnet forlange fordringen forrente med lånerenten.

B9510063

Gebyr for henstand

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 29. januar 1996

Klageren ejer en ejendom, hvori der indeholdt et realkreditlån på oprindeligt 48.000 kr. Lånet var ydet af en ældre reallånefond, hvis udlånsportefølje fra før 1973 administreres af det indklagede realkreditinstitut. Lånet var oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular LII, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"1. Erlægges kapital, afdrag, renter, risiko- og administrationsbidrag eller eventuel kautionsforsikringspræmie ikke senest 7 dage efter forfaldsdagen, svares strafrenter heraf til den dag, betalingen sker, med 1 % af det skyldige beløb pr. påbegyndt måned fra forfaldsdagen..."

3. Dette pantebrev giver sikkerhed for skadesløs betaling af kapital, renter, strafrenter, risiko- og administrationsbidrag, eventuel kautionsforsikringspræmie samt opsigelses-, søgsmåls- og inddrivelsesomkostninger, herunder advokatsalær, og enhver udgift, fonden måtte have, i anledning af andre kreditorers eller skifterettens retsforfølgninger vedkommende pantet, herunder for anmeldelser i boer..."

Klageren påførte den 29. september 1995 realkreditinstituttets terminsopkrævning vedrørende september termin 1995 en anmodning om henstand med en bemærkning om, at ydelsen under alle omstændigheder ville blive betalt ultimo oktober.

Realkreditinstituttet meddelte den 5. oktober 1995 klageren, at instituttet ikke så sig i stand til at behandle hans anmodning om henstand, før han havde indbetalt to gebyrer på hver 200 kr. vedrørende henholdsvis september

termin 1990 og marts termin 1991.

Den 11. oktober 1995 indbetalte klageren de 400 kr. til realkreditinstituttet til dækning af de omhandlede gebyrer.

Realkreditinstituttet bevilgede den 19. oktober 1995 klageren henstand til den 31. oktober 1995 med betaling af terminsydelsen for september 1995. Af meddelelsen fremgik det, at realkreditinstituttet opkrævede 200 kr. i gebyr for bevilling af henstand, og at der ville blive beregnet morarente på 1 pct. pr. påbegyndt måned. Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med principal påstand om, at realkreditinstituttet uberettiget havde opkrævet gebyr for henstand. Subsidiært påstod klageren, at realkreditinstituttet var uberettiget til at betinge bevilling af henstand af betaling af gebyrer, som forfaldt i henholdsvis 1990 og 1991. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet bemærkede, at aftalegrundlaget mellem klageren og realkreditinstituttet alene udgjordes af det for lånet udstedte pantebrev. Pantebrevet indeholdt ifølge Nævnet den fornødne hjemmel for realkreditinstituttet til at opkræve morarenter ved for sen betaling. Derimod fandt Nævnet ikke, at pantebrevet indeholdt nogen hjemmel til opkrævning af gebyr ved bevilling af henstand. Nævnet fandt derfor, at såvel henstandsgebyrerne vedrørende terminsydelserne for september termin 1990 og marts termin 1991 som henstandsgebyret vedrørende terminsydelsen for septem-

ber 1995 var opkrævet med urette. Realkreditinstituttet blev derfor til-

pligtet at tilbagebetale klageren gebyrer for henstand med i alt 600 kr.

B9510065

Låneudbetalingsgrundlag

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. april 1996

Klageren indgik den 9. september 1994 en aftale om køb af et fritidshus pr. 1. december 1994. Ejendommen blev erhvervet med henblik på udlejning. Det fremgik af købsaftalen, at ejendommen var under opførelse og ville blive færdig til overtagelsesdagen, og at der fra dette tidspunkt ville blive ydet 1 års håndværkergaranti. Det fremgik endvidere, at klageren havde betinget, at der indtil 14 dage efter overtagelsesdagen blev tilbageholdt 50.000 kr. til eventuelle fejl og mangler. Handlen var blandt andet betinget af, at der kunne opnås gælds- overtagelse til klageren. Derudover fremgik det af købsaftalen, at der mellem klageren og sælgeren blev indgået forskellige aftaler om ejendommens opførelse og indretning.

Købesummen udgjorde ifølge købsaftalen 995.000 kr., som blandt andet skulle berigtiges ved optagelse af et ejerskiftelån på 558.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Endeligt skøde blev underskrevet af klageren den 27. november 1994, og samme dag underskrev klageren en gældsovertagelseserklæring vedrørende ejerskiftelånet.

Realkreditinstituttet udbetalte den 30. november 1994 ejerskiftelånet til sælgerens pengeinstitut, som stillede garanti for indlevering af anmærkningsfri tinglysning af pantebrevet. Sælgerens pengeinstitut fremsendte den 23. december 1994 anmærkningsfrit tinglyst pantebrev og anmodede samtidig realkreditinstituttet om at frigive den stillede garanti, hvilket skete den 3. januar 1995.

Kommunen fremsendte den 1. marts 1995 et brev til klageren, hvoraf det fremgik, at byggeriet ikke kunne BBR-registreres, idet der manglede anmeldelseskort vedrørende påbegyndelse af VVS-arbejder og kloakarbejde samt vedrørende fuldført byggearbejde, og at der ikke havde været henvendelser fra realkreditinstituttet

til kommunen vedrørende færdigmelding af byggearbejdet.

I marts og april 1995 protesterede klageren forgæves over for realkreditinstituttet over, at instituttet havde udbetalt lånet inden byggeriet var færdigt, og uden at der forelå færdigmelding fra kommunen.

Af en syn og skønsrapport udarbejdet den 7. juli 1995 fremgik det, at der ved besigtigelsen af ejendommen var konstateret fejl og mangler for ca. 203.000 kr.

Den 16. august 1995 oplyste kommunen over for klageren, at der ikke kunne udarbejdes BBR-meddelelse for ejendommen, idet byggeriet ikke var færdigmeldt.

Klageren indbragte herefter sagen til Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet i forbindelse med låneudbetalingen havde handlet ansvarspådragende og derfor ifaldt erstatningsansvar. Realkreditinstituttet påstod principalt sagen afvist, subsidiært frifindelse.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at han havde fulgt byggeriet og løbende taget billeder og video af huset, hvoraf den manglende færdiggørelse fremgik. Klageren fremlagde over for Nævnet tre fotografier samt en videooptagelse af ejendommen. Klageren fandt, at realkreditinstituttets konsulent burde have konstateret den manglende færdiggørelse ved sin besigtigelse, således at låneudbetalingen ikke var blevet godkendt.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at instituttet ikke kunne gøres ansvarlig for, at ejendommen ikke var blevet BBR-registreret, at byggeriet efter klagerens oplysninger øjensynlig ikke var fuldstændig færdiggjort som aftalt mellem sælger og køber på overtagelsesdagen, samt at ejendommen var af en ringere kvalitet end forudsat af klageren. Realkreditinstituttet anførte end-

videre, at instituttet ikke i fritidshuse, hvor der ikke kræves ibrugtagningstilladelse, har mulighed for at kræve en særlig skriftlig godkendelsesbekræftelse fra kommunen. Realkreditinstituttet fastholdt, at låneudbetalingen var sket efter sædvanlige retningslinier, og at klageren eller dennes advokat straks burde have givet skriftlig meddelelse til instituttet, såfremt man var af den opfattelse, at der var så graverende fejl og mangler ved handlen, at man ville anfægte denne. Nævnet fastslog indledningsvis, at realkreditinstitutternes værdiansættelser sker efter reglerne i realkreditloven og værdiansættelsesbekendtgørelsen, der ligeledes indeholder regler om besigtigelse og dokumentationskrav. Nævnet bemærkede, at disse regelsæt ikke har til formål at tilvejebringe en ejendomsmæglervurdering til brug for sælgeren eller køberen af en ejendom, men navnlig har til formål at varetage obligationsejernes interesser, således at der stedse er den i realkreditloven anførte sikkerhed for obligationerne. Andre med

rettigheder over ejendommen, herunder ejere, købere og øvrige panthavere, kan efter Nævnets opfattelse almindeligvis ikke blot med henvisning til, at der er sket en tilsidesættelse af værdiansættelsesreglerne eller er foretaget en fejlagtig værdiansættelse, gøre et erstatningsansvar gældende mod et realkreditinstitut. Nævnet vil imidlertid ikke udelukke, at realkreditinstitutter under visse særlige omstændigheder kan ifalde erstatningsansvar.

Uanset om værdiansættelsesreglerne måtte være overtrådt i den foreliggende sag, fandt Nævnet det ikke godtgjort, at det indklagede realkreditinstitut ved sin endelige besigtigelse og værdiansættelse havde pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren. Nævnet lagde herved vægt på, at klageren, der var repræsenteret ved advokat og løbende havde fulgt byggeriet, havde haft mulighed for på sædvanlig måde at varetage sine interesser som køber i forhold til sælgeren. Som følge heraf frifandt Nævnet realkreditinstituttet.

B9511070

Omkostninger ved flytning af lån

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 30. april 1996

Klageren købte i januar 1986 en ejerlejlighed og overtog samtidig et obligationslån til det indklagede realkreditinstitut. Lånet var baseret på inkonvertible obligationer.

Klagerens advokat meddelte den 15. marts 1994 realkreditinstituttet, at klageren ønskede at erhverve en anden ejendom, men at han ikke kunne afhænde sin nuværende ejendom uden et betydeligt tab som følge af det inkonvertible lån. Advokaten bad derfor om et forhåndstilsagn fra realkreditinstituttet om flytning af det inkonvertible lån til en ny ejendom. Efter telefoniske drøftelser med realkreditinstituttet meddelte klagerens advokat den 10. maj 1994 instituttet, at der - uanset at klageren endnu ikke havde købt en ny ejendom - ønskedes en forhåndsgodkendelse af flytningen. Klagerens advokat henviste til en skrivelse af 19. april 1994 fra Boligministeren til Realkreditrådet, hvoraf det

blandt andet fremgik, at det var Boligministeriets opfattelse, at det efter gældende realkreditlovning var muligt at flytte et realkreditlån over i en ny ejendom, såfremt pantsikkerheden herved ikke blev forringet, og såfremt realkreditlovens bestemmelser om lånegrænser og lånetyper for den nye ejendom blev overholdt.

Realkreditinstituttet bekræftede den 16. maj 1994, at det inkonvertible lån kunne flyttes til en anden ejendom, såfremt lånets forholds-mæssige andel af pantets værdi ikke blev større end i den nuværende lejlighed. Beregningen skulle ske på grundlag af realkreditinstitutets vurdering af begge ejendomme. Det var endvidere en betingelse, at der blev foretaget en kreditvurdering, som ikke gav anledning til bemærkninger.

Klageren rettede den 10. oktober 1994 henvendelse til realkreditinstituttet og oplyste, at han med udgangs-

punkt i de nævnte to betingelser planlagde at afhænde sin ejendom og derefter at erhverve en ny. Klageren forespurgte samtidig, om realkreditinstituttet kunne acceptere en indeståelse fra hans pengeinstitut for det inkonvertible lån i perioden fra salget af hans daværende ejendom frem til lånets flytning til en ny ejendom.

Realkreditinstituttet besvarede klagerens henvendelse bekræftende den 25. oktober 1994 og fremsendte den 29. juni 1995 teksten til garantierklæringen til klagerens pengeinstitut. Klagerens pengeinstitut fremsendte den 2. august 1995 diverse dokumenter vedrørende klagerens erhvervelse af en ny ejendom og anmodede om, at realkreditinstituttet foranledigede besigtigelse af den nye ejendom med henblik på flytning af det inkonvertible lån og bad samtidig realkreditinstituttet om at meddele, hvorvidt instituttet kunne godkende den nye ejendom som pant, uden at der skulle ske nedbringelse af lånet.

Ved brev af 14. august 1995 redegjorde realkreditinstituttet over for klagerens pengeinstitut for såvel de lovmæssige forudsætninger som realkreditinstituttets egne forudsætninger for flytning af lån. Realkreditinstituttet opgjorde de forventede udgifter i forbindelse med ekspeditionen af sagen til 3.000 kr. i besigtigelses- og ekspeditionsgebyrer og 1.900 kr. i tinglysningsafgift og til udfærdigelse af allonge. Til brug for sagens videre ekspedition anmodede realkreditinstituttet om indbetaling af de 3.000 kr. i gebyrer, hvilket klagerens pengeinstitut gjorde den 18. august 1995.

Klageren rettede den 13. september 1995 henvendelse til realkreditinstituttet med en klage over gebyrerne. Klageren redegjorde for sin opfattelse af sagsforløbet, herunder om baggrunden for, at han havde anmodet om en forhåndsgodkendelse af flytningen. Klageren anførte, at han blandt andet på baggrund af forhåndsgodkendelsen havde erhvervet en anden ejendom, og finansieringen af denne var tilpasset overflytningen af det inkonvertible lån. Klageren

fandt det uforståeligt, at udgifterne til besigtigelse og ekspedition skulle udgøre ca. 2 1/2 gang af de på forhånd "bundne" udgifter til stempel m.v. og undrede sig over, at en besigtigelse var nødvendig, når der hensås til forholdet mellem de offentlige vurderinger på ejendommene - den nye ejendom var ca. det dobbelte af ejendomsvurderingen på den gamle ejendom. Klageren bad om en forklaring, der kunne begrunde størrelsen af administrationsudgifter m.v.

Realkreditinstituttet fremsendte den 14. september 1995 til klagerens pengeinstitut en accept af flytningen af lånet til den nye ejendom og anmodede pengeinstitutet om at fremsende 1.900 kr. til dækning af tinglysningsafgift og udfærdigelse af allonge, hvilket pengeinstitutet gjorde den 19. september 1995.

Realkreditinstituttet afviste den 20. september 1995 klagerens protest, idet instituttet oplyste, at en flytning af lån kunne sidestilles med ny belåning, hvorfor det var et lovmæssigt krav, at ejendommen skulle besigtiges, og at man derfor ikke kunne tage udgangspunkt i den offentlige vurdering på henholdsvis den nye og den gamle ejendom. Realkreditinstituttet redegjorde for sin gebyrpraksis og oplyste endvidere, at de omtalte gebyrer på i alt 3.000 kr. kun delvis dækkede instituttets omkostninger.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet i forbindelse med flytningen af det inkonvertible lån til hans nye ejendom havde opkrævet for høje gebyrer for henholdsvis besigtigelse og ekspedition. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnsekretariatet oplyste til brug for nævnsbehandlingen, at det af realkreditinstituttets prisoversigter, som var gældende i perioden 3. januar 1994 til 1. juli 1995, fremgik, at gebyret for etablering af et nyt lån udgjorde 1.000 kr., og at gebyret for besigtigelse i forbindelse med relaxsation og opdeling m.v. udgjorde 1.000 kr., at realkreditinstituttet med virkning fra

den 1. juli 1995 ændrede ekspeditionsgebyret til 2.000 kr. pr. lån, mens gebyret for besigtigelse i forbindelse med relaxsation og opdeling m.v. fortsat udgjorde 1.000 kr., og at realkreditinstituttet i hele perioden havde opkrævet gebyr for "andre serviceydelser", herunder særlige ydelser, af størrelser fra 300 kr. til 2.000 kr. afhængig af tidsforbruget.

Et flertal i Nævnet fandt, at det havde været rimeligt, hvis realkreditinstituttet på et tidligere tidspunkt end sket havde orienteret klageren om de gebyrer, som instituttet beregner sig i forbindelse med en flytning af lån som den omhandlede. Flertallet fandt imidlertid, at det ikke kunne anses for urimeligt, at realkreditinstituttet hav-

de beregnet sig et gebyr af der omhandlede størrelse og stemte derfor for at frifinde instituttet.

Da klageren ikke ved sin første forespørgsel til realkreditinstituttet om flytning af lån blev orienteret om gebyrerne, ligesom gebyrerne ikke fremgik af aftalegrundlaget, fandt et mindretal i Nævnet, at der alene kunne opkræves gebyrer, som var påregnelige. Mindretallet fandt ikke, at det opkrævede ekspeditionsgebyr på 2.000 kr. kunne betragtes som påregneligt og stemte derfor for at tilpligte realkreditinstituttet at tilbagebetale klageren dette gebyr.

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

B9601001

Overførsel af kurstabsfradrag

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. juli 1996

Det indklagede realkreditinstitut 1 medvirkede ved salg af den omhandlede ejerlejlighed, idet institut 1 af den daværende ejer havde modtaget salgsfuldmagt vedrørende salg af ejerlejligheden, hvori der indestod to kontantlån til institut 1.

Den 21. november 1993 underskrev klagerne en købsaftale vedrørende ejerlejligheden med realkreditinstitut 1 som sælger i henhold til fuldmagt. Af købsaftalen, der var baseret på en finansieret handel, fremgik det blandt andet, at klagerne ønskede finansiering via realkreditinstitut 2, og at de var berettiget hertil mod at fastholde sælgerens provenu. Det fremgik endvidere, at endelig godkendelse fra realkreditinstitut 2 af såvel debitor som ejendommen skulle være ejendomsmægleren i hænde senest den 3. december 1993, og at handlen ville bortfalde, hvis klagerne ikke opnåede den ønskede finansiering i realkreditinstitut 2.

Købsaftalen, som var underskrevet af klagerne 21. november 1993, blev annulleret, og klagerne underskrev den 24. november 1993 en ny købsaftale, hvor realkreditinstitut 1 ligeledes stod som sælger i henhold til fuldmagt. Den nye købsaftale var baseret på en kontanthandel, og af denne fremgik det blandt andet, at købsafta-

len fra klagernes side var betinget af, at realkreditinstitut 2 godkendte ejendommens stand, hvilket forhold skulle være afklaret senest 2. december 1993, idet handlen i modsat fald bortfaldt. Det fremgik endvidere, at klagerne ville få dispositionsret over ejerlejligheden, så snart de havde deponeret hele salgssummen hos henholdsvis ejendomsmægleren og realkreditinstitut 1. Endelig fremgik det, at klagerne var berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kunne ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger.

Købsaftalen, som blev underskrevet af klagerne den 24. november 1993, var vedhæftet realkreditinstitut 1's standardallonge vedrørende medvirksomheder. Af allongen fremgik det blandt andet, at realkreditinstitut 1 altid forestod en eventuel omprioritering. Punktet i allongen, som vedrører gældsovertagelse, købers personlige hæftelse og medlemskab af foreningen, var overstreget.

Ved tillæg af den 14. december 1993 til købsaftalen, blev det aftalt, at forbeholdet vedrørende realkreditinstitut 2's godkendelse af ejendommen skulle bortfalde.

Realkreditinstitut 1 indfrie den 4. januar 1994 de to indestående kon-

tantlån. Af indfrielsesafregningerne fremgik det blandt andet, at amortisationskontiene på i alt 138.710 kr. ville kunne udløse et kurstabsfradrag, hvis der blev optaget et nyt realkreditlån med mindst samme restløbetid som de indfrieede lån og af en størrelse, der kunne dække indfrielsesbeløbene.

Den 19. januar 1994 fremsendte den ene af klagerne en telefax til realkreditinstitut 1, hvori han gjorde opmærksom på, at han ikke havde modtaget en deponeringskvittering samt kopi af indfrielsesnotaerne, som han skulle anvende hos realkreditinstitut 2 med henblik på overførsel af amortisationskontiene.

Den 24. januar 1994 bekræftede realkreditinstitut 1 over for klagerne modtagelsen af en deponering på 590.000 kr.

Den 23. september 1994 henvendte klagerne sig skriftligt til ejendomsmægleren og anmodede denne om at oplyse, hvorvidt ejendommen var blevet solgt under forudsætning af, at amortkontoen kunne overføres til et nyt lån, hvorvidt ejendommen blev handlet kontant, fordi realkreditinstitut 1 ikke ønskede forbehold om lån hos realkreditinstitut 2, og hvorvidt klagerne selv havde skullet indhente lånetilbud inden overtagelsesdagen, således at amortkontoen havde kunnet overføres til et nyt lån.

Den 28. september 1994 svarede ejendomsmægleren, at ejendommen ikke blev solgt under forudsætning af, at amortkontoen kunne overføres. Ejendomsmægleren anførte, at klagerne havde afgivet et tilbud om køb af ejendommen kontant, hvilket tilbud blev accepteret af realkreditinstitut 1, som havde salgssfuldmagt, og at ejendommen var sat til salg med belåning hos realkreditinstitut 1, idet institut 1 økonomisk medvirkede til gennemførelse af handlen. Ejendomsmægleren gjorde opmærksom på, at han ikke var bekendt med, om realkreditinstitut 2 i forbindelse med låneoptagelsen havde søgt amortkontoen overført og heller ikke med, om der var mulighed for overførelse af kontoen. Ejendomsmægleren henviste klagerne til at ret-

te henvendelse til realkreditinstitut 2 herom.

Klagerne rettede den 7. oktober 1994 på ny henvendelse til ejendomsmægleren og bad om at få oplyst, dels hvorfor ejendommen ikke blev handlet med realkreditinstitut 2 som låneformidler, dels hvilken frist klagerne ville have haft til at hjemtage et lånetilbud, såfremt ejendommen var blevet handlet prioriteret med realkreditinstitut 2 som låneformidler, og dels om klagerne og ejendomsmægleren på noget tidspunkt havde talt om konsekvensen ved at handle kontant med hensyn til overførsel af amortkonto.

Ejendomsmægleren anførte i brev af 20. oktober 1994 til klagerne, at deres ønske om låneoptagelse i realkreditinstitut 2 ikke havde kunnet accepteres af sælger, hvorfor klagerne valgte at købe kontant. Ejendomsmægleren anførte videre, at det var klageres frie valg, og at deres eventuelle efterfølgende finansiering ikke var en del af ejendomshandlen. Ejendomsmægleren henviste klagerne til at drøfte konsekvenserne af den valgte finansiering med de personer, som havde rådgivet dem.

Herefter korresponderedes mellem klagerne og ejendomsmægleren i relation til et eventuelt rådgivningsansvar for ejendomsmægleren - uden at dette førte til enighed. Ejendomsmægleren henviste i brev af 1. december 1994 til, at den manglende overførsel af kurstabsfradrag var en fejl fra realkreditinstitut 2's side.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet den 5. januar 1996. Klagerne nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at realkreditinstitut 1 skulle godtgøre dem et beløb på 67.220 kr. på grund af manglende overførsel af kurstabsfradrag. Realkreditinstitut 1 påstod principalt frifindelse, subsidiært at klagernes krav var opgjort forkert.

Klagerne anførte over for Ankenævnet blandt andet, at realkreditinstitut 1 ikke ville acceptere, at realkreditinstitut 2 var låneformidler på en ejendom, hvor realkreditinstitut 1 var sælger, og at handlen derfor enten skulle

være en kontanthandel eller finansieres igennem realkreditinstitut 1. Realkreditinstitut 1 indfrie de gamle lån primo januar 1994, inden klagerne havde fået lavet et lånetilbud. De gik ud fra, at de havde til 31. januar 1994 til indhentning af lånetilbud, fordi der var overtagelsesdato den 1. februar 1994. Hvis realkreditinstitut 1 havde accepteret realkreditinstitut 2 som låneformidler, som instituttet i henhold til lov om omsætning af fast ejendom skal, havde der foreligget lånetilbud, inden de gamle lån blev indfriet, og de havde ikke haft denne sag.

Realkreditinstitut 1 anførte over for Ankenævnet blandt andet, at normal praksis i sager, hvor sælger har afgivet uigenkaldelig salgsfuldmagt til realkreditinstitut 1 er, at handlen enten foretages som en kontanthandel eller finansieres med lån hos institut 1. Som følge af, at handlen var indgået kontant, havde realkreditinstitut 1 ret og pligt til at indfri de på ejendommen eksisterende lån, herunder selv at vælge tidspunktet for indfrielsen under iagttagelse af købsaftalens standardbestemmelser om, at det skal ske i forbindelse med handlens berigtigelse. Realkreditinstitut 1 afviste at være forpligtet til at sikre sig, at klagerne havde indhentet lånetilbud forud for indfrielsen.

Et flertal i Nævnet bemærkede, at klagerne ikke ønskede realkreditbelåning hos realkreditinstitut 1, men hos realkreditinstitut 2, og handlen, der blev formidlet af realkreditinstitut 1 i henhold til salgsfuldmagt, gennemførtes som en kontanthandel ved en købsaftale, der blev underskrevet af klagerne den 24. november 1993. Klagerne betingede sig i købsaftalen, at realkreditinstitut 2 kunne godken-

de ejendommens stand. Klagerne frafaldt efterfølgende denne betingelse ved en tilføjelse til købsaftalen, der blev underskrevet af klagerne den 14. december 1993. Klagerne deponerede 590.000 kr. den 28. december 1993 og den 4. januar 1994 indfrie realkreditinstitut 1 i henhold til købsaftalens bestemmelser herom de to indstående kontantlån hos institut 1.

Flertallet fandt, at låneindfrielsen var blevet gennemført i overensstemmelse med parternes aftale. Flertallet fandt endvidere på den anførte baggrund ikke, at realkreditinstitut 1, der ikke skulle yde nyt lån i forbindelse med ejendomsoverdragelsen, havde haft en rådgivningsforpligtelse til nærmere at gøre klagerne opmærksomme på betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag.

Mindretallet fandt, at der på grund af realkreditinstitut 1's forskellige roller som henholdsvis sælger i henhold til fuldmagt, realkreditinstitut og depositar burde stilles skærpede krav til instituttets handlemåde. Det mistede kurstabsfradrag havde sammenhæng med realkreditinstitut 1's - efter mindretallets opfattelse urimelige - krav om, at handlen skulle gennemføres som en kontanthandel, fordi klagerne ikke ønskede realkreditbelåning hos realkreditinstitut 1. Realkreditinstitut 1, der dels måtte have haft kendskab til, at ejendommen skulle finansieres gennem realkreditinstitut 2, og dels havde kendt betingelserne for at opnå kurstabsfradrag, burde under de nævnte omstændigheder have informeret klagerne om betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag.

Afgørelsen blev truffet efter stemme flertallet, og realkreditinstitut 1 blev derfor frifundet.

B9603009

Transport til debitor af realkreditpantebrev

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. november 1996

Klagerne ejer en ejendom, hvori der blandt andet indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Det for lånet udstedte pantebrev indeholder på side 1 en rektaklausul, hvorefter pantebrevet ikke kan overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning. Pantebrevet, som er oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, indeholder en bestemmelse om, at debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter pantebrevet og underkastet de til enhver tid for realkreditinstitutet gældende vedtægter. Af realkreditinstitutets vedtægter fremgår det blandt andet, at bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån samt de nærmere retningslinier og vilkår for de til sikkerhed for lån udstedte pantebreve.

I medfør af vedtægterne har realkreditinstitutets bestyrelse udstedt et regulativ for udlån og obligationer, der indeholder følgende bestemmelse:

"Realkreditpantebreve udstedt til ... (realkreditinstitutet) ... kan ikke overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning. Bemærkning herom optages på pantebrevet forside..."

Den 27. september 1995 op sagde klagerne pengeinstitut på vegne af klagerne lånet til indfrielse pr. 1. januar 1996 og anmodede samtidig realkreditinstitutet om at få ændret pantebrevet til et ejerpantebrev.

Realkreditinstitutet fremsendte den 3. oktober 1995 til pengeinstitutet en bekræftelse på opsigelsen pr. 1. januar 1996. Nederst på bekræftelsesbrevet var det tilføjet, at pantebrevet ikke kunne laves om til et ejerpantebrev.

Den 28. december 1995 fremsendte klagerne pengeinstitut indfrielsesbe løbet og anmodede samtidig realkreditinstitutet om at fremsende det indfrie pantebrev i uaflyst stand.

Indfrielsen blev gennemført den 29. december 1995 og realkreditinstitutet fremsendte den 30. december 1995 indfrielseskvittering til pengeinstitutet. Den 2. januar 1996 kvittere-

de realkreditinstitutet pantebrevet til aflysning.

Den 19. januar 1996 rettede klagerne advokat henvendelse til realkreditinstitutet og forespurgt om årsagen til instituttets afvisning af at lade pantebrevet tiltransportere klagerne. Advokaten oplyste i den forbindelse, at klageren havde påregnet at kunne genbruge stempelværdien på 3.693 kr. Advokaten henviste til, at spørgsmålet om transport af realkreditpantebreve til indfriende debitorer allerede syntes at have været genstand for en domstolsprøvelse og vedlagde kopi af kendelse fra Vestre Landsret (X. afdeling, V.L. B-1587-94). Kendelsen har følgende ordlyd:

"Efter det for landsretten oplyste lægges det til grund, at forbudet mod overdragelse i kreditforeningspantebrevet er indsat af hensyn til debitor for at sikre dennes medlemskab i og rettigheder over for kreditforeningen. Finanstilsynet har over for kærrende oplyst, at tilsynet ikke har indvendinger mod overdragelse af pantebrevet til debitor i forbindelse med indfrielse af lånet og det dermed forbundne ophør af medlemskabet.

Herefter findes overdragelse af pantebrevet til debitor og aflysning som begæret at kunne ske - i hvert fald i et tilfælde som det foreliggende, hvor kreditforeningspantebrevet efter overdragelsen til debitor erstattes af et nyt ejerpantebrev, for hvilket Justitsministeriets pantebrevsformular A er gældende..."

Realkreditinstitutet bekræftede den 26. januar 1996, at det var juridisk muligt at omdanne et pantebrev til et ejerpantebrev ved at tiltransportere pantebrevet dette. Realkreditinstitutet afviste dog at medvirke til en sådan pantebrevsomsdannelse under henvisning til, at instituttet på sigt var bange for, at grundlaget for rektaklausulen i tinglysningslovens § 11, stk. 2, dermed ville blive ødelagt. Realkreditinstitutet henviste til, at der således var tale om en overordnet beslutning truffet af instituttet.

Tinglysningslovens § 11, stk. 2, er sålydende:

"Til udslettelse af pantebreve kræves enten fremlæggelse af selve dokumentet i kvitteret stand eller bevis for, at panteretten er ophørt ifølge retsbeslut-

ning. Pantebreve til statskassen og de af staten etablerede låneinstitutioner samt realkreditinstitutter, der er godkendt af staten, kan dog efter dommerens bestemmelse udslettes mod kvittering af den ifølge tingbogen berettigede."

Klagernes advokat rettede på ny den 2. februar 1996 henvendelse til realkreditinstituttet og anførte, at klagernes interesse i transporten var af økonomisk karakter, og at det for klagerne var ganske underordnet, om en sådan pantebrevsomdannelse på sigt kunne føre til en ændring af tinglysningslovens § 11, stk. 2. Advokaten rejste i øvrigt tvivl om realkreditinstituttets behov for denne bestemmelse. Advokaten anførte endvidere, at det pengeinstitut, som havde været klagernes rådgivere, i hvert fald moralsk følte sig forpligtet til at afdække klagernes tab, hvorfor advokaten bad realkreditinstituttet om betale det omhandlede beløb, såfremt realkreditinstituttet ikke ønskede at ændre sin beslutning.

Under henvisning til, at der ikke for realkreditinstituttet var nogen pligt til at forsyne pantebrevene med transportpåtegninger meddelte instituttet den 27. februar 1996 klagerne advokat, at ønsket om at afdække det tab, som klagerne ifølge advokaten havde lidt, ikke kunne imødekommes, ligesom realkreditinstituttet afviste at afdække det rådgivningsansvar, som pengeinstitutet ifølge advokaten tilsyneladende havde.

Klagernes advokat indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte klagerne den mistede stempelværdi på 3.693 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Til brug for klagesagsbehandlingen fremlagde realkreditinstituttet skrivelser fra henholdsvis Finanstilsynet af 5. marts 1993, Told- og Skattestyrelsen af 3. marts 1993, Justitsministeriet af 12. juli 1993 og Realkreditrådet af 24. maj 1995. Disse skrivelser har følgende indhold:

Finanstilsynets skrivelse af 5. marts 1993:

"I skrivelse af 20. januar 1993, har ... (realkreditinstituttet) ... rettet forespørgsel til Finanstilsynet om vedtægternes § 33, stk. 2, er til hinder for, at der sker overdragelse af et pantebrev til vedkommende debitor efter gældens indfrielse.

I den anledning skal man meddele, at der kan ske overdragelse af realkreditpantebreve i forbindelse med indfrielse af de respektive lån og det dermed forbundne ophør af medlemsforholdet. I forbindelse med sagens behandling anmodede Finanstilsynet om Told- og Skattestyrelsens bemærkninger til spørgsmålet. Til orientering vedlægges kopi af Told- og Skattestyrelsens bemærkninger."

Told- og Skattestyrelsens brev af 3. marts 1993:

"Finanstilsynet ... (j.nr.) ... har forelagt Told- og Skattestyrelsen en skrivelse af 20. januar 1993 fra ... (realkreditinstituttet) ... Ved skrivelsen anmoder kreditforeningen om en ophævelse af en uoverdragelighedsklausul i realkreditpantebreve.

Herefter har Finanstilsynet ved skrivelse af 19. februar 1993 meddelt Told- og Skattestyrelsen, at man er sindet at imødekomme ... (realkreditinstituttets) ... anmodning.

Finanstilsynet har i denne anledning anmodet om Told- og Skattestyrelsens eventuelle bemærkninger. Told- og Skattestyrelsen skal bemærke, at så vidt sagen foreligger oplyst skulle der efter ophævelsen af uoverdragelighedsklausulen være mulighed for, at realkreditpantebreve i forbindelse med indfrielse af lån kan transporteres til debitor og dermed konverteres til de facto-ejerpantebreve. Told- og Skattestyrelsen har ikke bemærkninger til de af ... (realkreditinstituttet) ... og Finanstilsynet anførte fortolkninger men må gøre opmærksom på, at der kan være uafklarede spørgsmål i relation til lov om stempelafgift, jfr. Skatteministeriets lovekendtgørelse nr. 742 af 27. august 1992. For så vidt angår spørgsmålet om betaling af stempelafgift efter stempeloven vil Told- og Skattestyrelsen afvente de produkter som ... (realkreditinstituttet) ... eventuelt vil markedsføre."

Justitsministeriets skrivelse af 12. juli 1993:

"I en skrivelse hertil har ... (realkreditinstituttet) ... anmodet Justitsministeriet om en udtalelse om, hvorvidt kreditforeningens pantebreve efter en transport til debitor vil kunne aflyses mod løskvittering i henhold til tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. pkt. Kreditforeningen har oplyst, at Finanstilsynet har meddelt, at der kan ske overdragelse af

realkreditpantebreve til debitor i forbindelse med indfrielse af de pågældende lån og det dermed forbundne ophør af medlemsforholdet...

Tinglysningslovens § 11, stk. 2, lyder således:...

I den anledning skal Justitsministeriet udtale følgende: Efter Justitsministeriets opfattelse vil et pantebrev, der er udstedt til et realkreditinstitut som nævnt i tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. pkt., efter dommerens bestemmelse kunne udslættes mod løs kvittering fra det pågældende realkreditinstitut, så længe der ikke er anført en ny panthaver i tingbogen. Den endelige afgørelse af dette spørgsmål hører under domstolene."

Realkreditrådets skrivelse af 24. maj 1995:

"Finansrådet har ved skrivelse af 20. marts 1995 rettet henvendelse til Realkreditrådet med anmodning om Realkreditrådets kommentarer til spørgsmålet om anerkendelse af transportpåtegning på et realkreditpantebrev til debitor. I den forbindelse er henvist til en vedlagt kendelse af 26. oktober 1994 fra Vestre Landsret.

Realkreditrådet skal indledningsvis beklage den sene besvarelse og i øvrigt bemærke:

Realkreditpantebrevene har stedse indeholdt en rektaklausul, dvs. en bestemmelse om at pantebrevet er uoverdrageligt. I den før 1970-reformen gældende realkreditlovgivning var uomsættelighedskravet lobbefalet. Lovkravet er imidlertid i den gældende realkreditlovgivning bortfaldet - anderledes imidlertid i praksis. Når realkreditpantebrevne fortsat er forsynet med rektaklausul, beror dette på såvel historiske som praktiske årsager. Den begrundelse, som Vestre Landsrets kendelse af 26. oktober 1994 citerer Finansilsynet for, har utvivlsomt historisk set været den bærende - for nuværende har de fleste realkreditinstitutter en vedtægtsmæssig pligt til at forsyne deres pantebrev med rektaklausul. Den praktiske begrundelse for rektaklausulen, og for at den skal fortolkes restriktivt, er dog i dag den mest tungvejende. I medfør af tinglysningslovens § 11, stk. 2, sidste punktum, kan man i dag aflyse realkreditpantebrevne (herunder relaxere og rykke) uden fremlæggelse af selve pantebrevet, dvs. aflyse på grundlag af løs kvittering, såfremt tinglysningsdommeren finder dette forsvarligt. Denne adgang, som er af stor praktisk betydning for realkreditinstitutterne, er knyttet uløseligt sammen med uoverdrageligheden af realkreditpantebrevne. Såfremt transportererede realkreditpantebrev (i form af omdannede ejerpantebrev) kommer i regelmæssig cirkulation, er der en betydelig risiko for, at adgangen

til at anvende løse erklæringer fortabes generelt. Desuden bemærkes, at Realkreditrådet er af den opfattelse, at rektaklausulen medfører, at institutterne ikke er forpligtet til at transportere et ekstraordinært indfriet pantebrev til debitor."

Et flertal i Nævnet fandt, at rektaklausulen i pantebrevet efter sin ordlyd også måtte gælde overdragelse fra kreditor til debitor i forbindelse med debitors indfrielse af pantegælden. Rektaklausulen i realkreditinstitutpantebrev var i første række blevet indsat for at beskytte den enkelte låntager mod, at pantebrevet overdrages til en anden kreditor. Der havde imidlertid gennem tiden udviklet sig en administrativ praksis i realkreditinstitutterne, ligesom der var gennemført særlige regler i tinglysningssystemet blandt andet om aflysning af realkreditinstitutpantebrev, der har til forudsætning, at realkreditinstitutpantebrev er forsynet med en rektaklausul og ikke overdrages. Såvel pantedeбитor som pantekreditor kunne derfor have en interesse i at påberåbe sig rektaklausulen. Flertallet fandt, at der som følge deraf måtte foretages en afvejning af klagernes økonomiske interesse i at få overdraget realkreditpantebrevet i forhold til realkreditinstitutts administrative og tinglysningsmæssige interesser i at påberåbe sig bestemmelsen.

Flertallet fandt ikke, at klagernes interesse i at få transporteret pantebrevet var så tungtvejende i forhold til realkreditinstitutts interesser i at undlade transport, som flertallet anså for rimelige og anerkendelsesværdige, at realkreditinstituttet var afskåret fra at påberåbe sig bestemmelsen i forhold til klagerne. Flertallet stemte derfor for at tage realkreditinstitutts frifindelsespåstand til følge.

Et mindretal fandt, at såvel bestemmelsen i realkreditinstitutts vedtægter om, at de til instituttet udstedte pantebrev skal være (ikke negotiable og) uoverdragelige, som det foreliggende pantebrevs klausul om, at det ikke kan overdrages til eje eller pant (eller gøres til genstand for retsforfølgning) mest nærliggende måtte

forstås som sigtende til overdragelse til en ny kreditor og ikke til transport til pantdebitor. Mindretallet fandt derfor ikke, at disse bestemmelser indebar, at realkreditinstituttet var afskåret fra at transportere pantebrevet til klagerne, og ej heller at klagerne havde givet afkald herpå.

Efter almindelige principper om loyalitet i kontraktforhold påhviler det parterne inden for rimelige grænser at medvirke til at varetage den anden parts legitime interesser. Mindretallet lagde til grund, at realkreditinstituttets medvirken til den af klagerne ønskede fremgangsmåde ved pantebrevets førtidige indfrielse var nødvendig for, at klagerne kunne opnå stempelmæssige fordele svarende til dem, der uden anvendelse af sådan fremgangsmåde, i øvrigt kunne opnås ved førtidig indfrielse af et realkreditpantebrev i forbindelse med optagelse af nyt realkreditlån. Det omtvistede spørgsmål kunne således efter det foreliggende kun få praktisk betydning, hvor der skete førtidig indfrielse af et realkreditlån, og hvor dette

erstattedes af en anden pantsikret låntype.

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

Mindretallet fandt herefter ikke, at realkreditinstituttet havde anført tilstrækkeligt tungtvejende grunde til at modsætte sig klagernes anmodning om i forbindelse med den førtidige indfrielse at transportere pantebrevet til debitor med henblik på dettes afløsning, og stemte derfor for at tage klagernes erstatningspåstand til følge. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

B9603012

Personlig fordring - frivillig handel

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. november 1996

Klagerne ejede med 1/3 hver en ejerlejlighed, der blandt andet var belånt af det indklagede realkreditinstitut.

Klagerne underskrev den 24. september 1991 en salgsaftale med et ejendomsmæglerfirma, der er koncernforbundet med realkreditinstituttet. Salgsaftalen indeholdt en rubrik til særlige aftaler, i hvilken der var angivet en pris på 505.000 kr. Det fremgik endvidere af aftalen, at der ved et salg på tidspunktet for aftalens indgåelse til en pris på 505.000 kr. ville opstå et tab på 2.003 kr.

Den 14. marts 1992 underskrev klagerne en uigenkaldelig salgsfuldmagt til realkreditinstituttet. Af fuldmagten fremgik det blandt andet, at provenuet af handlen skulle fordeles blandt ejendommens kreditorer i prioritetsorden, og at der påhvilede klagerne et pro rata gældsansvar over for realkreditinstituttet respektive efterstående kreditorer, såfremt salgsprovenuet

ikke gav fuld dækning for disses krav. Ejendomsmæglerfirmaet fremsendte den 26. marts 1992 et salgsbudget til realkreditinstituttet. Af budgettet fremgik det, at der ved en salgspris på 403.000 kr. ville blive et anslået konstant underskud på ca. 105.959 kr. Ejendommen blev solgt ved slutseddel af 14. august 1992. Ifølge slutsedlen, som var underskrevet af realkreditinstituttet i henhold til salgsfuldmagten, skulle sælgerne dække omkostningerne til berigtigelse af handlen. Overtagelsesdagen var den 11. august 1992, og købesummen udgjorde 403.000 kr.

Klagersnes rådgiver forespurgt den 27. august 1992 ejendomsmægleren, hvorvidt lejligheden var solgt eller udlejet, og fremsendte den 30. august 1992 kopi af dette brev til realkreditinstituttet og anførte, at hun havde fået oplyst, at ejerlejligheden var solgt med overtagelsesdag pr. 11. august

1992. Rådgiveren returnerede en terminsopkrævning fra realkreditinstituttet og tilføjede, at salgsfuldmagten udelukkende blev underskrevet, fordi klagerne herefter gik ud fra, at terminerne ikke den ene gang efter den anden blev sendt til incasso med deraf følgende omkostninger.

Endeligt skøde blev den 16. september 1992 underskrevet af køberne henholdsvis realkreditinstituttet i henhold til salgsfuldmagten fra klagerne.

Den 10. november 1993 afgav realkreditinstituttet et ejerskiftetilbud på 223.000 kr. til klager 1 og dennes samlever vedrørende deres erhvervelse af en anden ejendom. I forbindelse med denne handel blev der endvidere udfærdiget et sælgerpantebrev på 59.000 kr. med realkreditinstituttet som kreditor.

Realkreditinstituttet skrev den 14. november 1995 til hver af klagerne og opgjorde den personlige hæftelse i forbindelse med salget af den omhandlede ejendom til i alt 149.271 kr. Realkreditinstituttet opfordrede klagerne til at rette henvendelse til instituttet med henblik på at etablere en afviklingsordning.

Ved breve af 16. og 21. november 1995 dels specificerede realkreditinstituttet over for klager 1 instituttets tab i forbindelse med salget af ejendommen dels redegjorde instituttet nærmere for enkelte udgiftsposter i opgørelsen. Realkreditinstituttet beklagede i den forbindelse, at klager 1 ikke tidligere havde modtaget henvendelse fra instituttet, hvilket var begrundet i en stor mængde tabssager i 1991 og 1992. Instituttet oplyste endvidere, at den personlige fordring bestod i 20 år.

Der udspandt sig herefter en diskussion mellem klagerne rådgiver og realkreditinstituttet, idet sidstnævnte under henvisning til tavshedspligtsreglerne i realkreditloven afviste at

give rådgiveren oplysninger om klagerens sag.

Realkreditinstituttet meddelte den 1. maj 1996 godkendelse af klager 1 og dennes samlever som debitorer til et lånebeløb på 1.168.000 kr.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet var forpligtet til at frafalde den personlige fordring på 149.271 kr. Realkreditinstituttet påstod principalt frifindelse, subsidiært frifindelse mod klagerens betaling af et mindre beløb.

Et flertal i Nævnet fandt det kritisabelt, at der gik 3 år og 3 måneder, før realkreditinstituttet over for klagerne fremsatte krav om betaling af den restfordring, som opstod i forbindelse med salget af ejendommen i 1992. Det havde endvidere været naturligt og rimeligt, at realkreditinstituttet havde taget spørgsmålet om restfordringen op over for klager 1, da instituttet den 10. november 1993 afgav et ejerskiftetilbud på 223.000 kr. til ham og hans samlever. Flertallet fandt dog ikke, at disse forhold i sig selv kunne føre til, at klagerens forpligtelser i henhold til salgsfuldmagten af 14. marts 1992 var bortfaldet. Flertallet fandt imidlertid, at realkreditinstituttet tidligst var berettiget til at forlange fordringen forrentet 1 måned efter brevet af 16. december 1995.

Mindretallet fandt, at realkreditinstituttet havde udvist en sådan passivitet, at instituttet havde fortabt sit krav. Mindretallet lagde herved vægt på den tid, der medgik, før kravet blev rejst over for klagerne, og på at realkreditinstituttet ikke orienterede klager 1 om restfordringen, da instituttet den 10. november 1993 afgav et ejerskiftetilbud på 223.000 kr. til klager 1 og dennes samlever.

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

B9603014

Indfrielsesgebyrer

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. juli 1996

Klageren ejer en ejendom, der blandt andet var belånt med fire lån til det indklagede realkreditinstitut. Lånene var oprindeligt ydet af to kreditforeninger, som efter en indbyrdes fusion yderligere blev fusioneret til det indklagede realkreditinstitut.

Lån nr. 2 var optaget i kreditforening 1 i 1969 og var oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular XXXII. Pantebrevet indeholdt ingen direkte hjemmel til opkrævning af gebyrer og indeholdt, alene for så vidt angår misligholdelsesgebyrer m.v. en henvisning til statutterne. Pantebrevet indeholdt derudover en angivelse af, at det gav sikkerhed for alle øvrige statutmæssige ydelser.

De på tidspunktet for optagelse af lån nr. 2 gældende statutter for kreditforening 1 indeholdt en hjemmel til for repræsentantskabet at godkende vurderingsgebyrer og ekspeditionsgebyrer.

Lån nr. 1, 3 og 5 var alle optaget i kreditforening 2 og oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, der for alle låns vedkommende indeholdt en passus, efter hvilken låntageren ved sin underskrift på pantebrevet tiltrådte de for kreditforeningen til enhver tid gældende vedtægter.

De gældende vedtægter for kreditforening 2 indeholder en hjemmel til for bestyrelsen at fastsætte de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån, herunder om låntagernes pligt til betaling af indskud, stiftelsesprovisioner, bidrag eller andre gebyrer.

I forbindelse med opkrævningen af terminsydelserne for december termin 1995 fremsendte klageren den 30. december 1995 en kopi til realkreditinstitutet af forsiden af et lånetilbud fra et andet realkreditinstitut samt kopi af terminsopkrævningerne fra det indklagede realkreditinstitut. Materialet var påført en tekst om, at lånene i ejendommen ville blive lagt om og det indklagede realkreditinstituts lån dermed indfriet.

Den 9. januar 1996 meddelte realkreditinstitutet klageren henstand med betaling af terminsydelserne til den 8. februar 1996. Det fremgik af denne

meddelelse, at henstandsgebyr på 100 kr. senere ville blive opkrævet.

Lån nr. 1 og 3 blev indfriet efter straksopsigelse pr. den 12. februar 1996, mens lån 2 og 5 blev indfriet efter straksopsigelse pr. den 15. februar 1996. I forbindelse med indfrielse blev der opkrævet morarenter for henholdsvis juni og december termin 1995 på i alt 693,49 kr. samt indfrielsesgebyrer på 200 kr. pr. lån. I forbindelse med indfrielsen af lån nr. 1 blev der yderligere opkrævet to henstandsgebyrer på hver 100 kr. for bevilling af henstand pr. 2. oktober 1995 og 8. januar 1996.

Den 16. februar 1996 fremsendte realkreditinstitutet en rykkerskrivelse på 500 kr. vedrørende 2 indfrielsesgebyrer på 200 kr. for lån nr. 1 og 3 samt et henstandsgebyr på 100 kr. vedrørende lån nr. 1.

Klageren protesterede ved brev af 22. februar 1996 over de opkrævede gebyrer. Under henvisning til vedtægterne fastholdt realkreditinstitutet ved brev af 7. marts 1996 instituttets hjemmel til at opkræve de nævnte gebyrer.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Realkreditinstitutet frafaldt efterfølgende pr. kulance kravet om henstandsgebyret pr. 8. januar 1996.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at realkreditinstitutet uberettiget havde opkrævet gebyr for indfrielsen af lånene. Realkreditinstitutet påstod frifindelse.

Et flertal i Nævnet fandt, for så vidt angår lån nr. 2, at pantebrevsformular XXXII alene gav hjemmel til at opkræve en række ydelser efter kreditforeningens statutter (vedtægter), herunder gebyr i tilfælde af låntagerens misligholdelse af sine betalingsforpligtelser. Bestemmelsen, hvorefter pantebrevet giver sikkerhed for alle øvrige statutmæssige ydelser, kunne efter dette flertals opfattelse ikke anses for en selvstændig hjemmel til at opkræve andre ydelser end de i pantebrevsformularen nævnte. Dette flertal fandt derfor ikke, at pantebrevet indeholdt den fornødne

hjemmel til at opkræve gebyr i forbindelse med indfrielse.

Et mindretal fandt, at der gennem henvisningen i pantebrevet til statutterne var skabt den fornødne hjemmel til for realkreditinstituttet at opkræve gebyrer, herunder i forbindelse med indfrielse. Dette mindretal lagde i den forbindelse vægt på, at der efter pantebrevet blev givet sikkerhed for skadesløs betaling af kapital, renter og alle øvrige statutmæssige ydelser.

Et andet flertal fandt, for så vidt angår lån 1, 3 og 5, at der gennem den direkte henvisning i pantebrevene til, at debitor er underkastet realkreditinstituttets til enhver tid gældende vedtægter, der indeholder bestemmelser om opkrævning af gebyrer, herunder gebyrer for indfrielse, var den fornødne hjemmel til at opkræve de omhandlede gebyrer. Dette flertal

fandt endvidere ikke grundlag for ud fra en rimelighedsvurdering at afskære realkreditinstituttet fra at opkræve gebyrerne.

Et andet mindretal fandt, at der ikke i aftalegrundlaget var den tilstrækkelige klare hjemmel til opkrævning af de omhandlede gebyrer. Dette mindretal fandt endvidere ikke, at der var tale om ydelser, som klageren kunne forvente ville blive gebyrbelagt. Dette mindretal bemærkede i den forbindelse, at de pågældende ydelser ikke var gebyrbelagte ved låneoptagelsen, idet gebyrerne først er indført væsentlig senere.

Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallene. Realkreditinstituttet blev derfor tilpligtet at tilbagebetale klageren indfrielsesgebyret på 200 kr. for lån nr. 2.

B9603015

Rådgivning om betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. juli 1996

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 22. november 1993 et låneomlægningstilbud på 1.432.000 kr. til klageren. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"Inden udbetaling må følgende opfyldes/forevises og godkendes:

- ...*
- * Indfrielse af ældre lån fra ... (realkreditinstituttet) ..., som ikke skal respekteres...*
- * Indfrielsen skal ske senest samtidig med udbetalingen af det nye lån...*

Særlige oplysninger:

- ...*
- * Fristen for udbetalingen af lån i henhold til nærværende tilbud gælder indtil 22.05.1994...*
- * Såfremt følgende lån til ... (realkreditinstituttet) ... indfries inden 01.12.1993 ... (låneummer) ... - kr. 1.080.000 vil lånets/lånenes kurstabsfradrag udgøre kr. 332.168*

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

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 indfrie lån excl. indfrielses- og omlægningsomkostninger.

- * Ved anmodning om udbetaling skal udbetalingsgrundlaget sendes til det udbetalingssted, der er anført på udbetalingsbrevet..."*

Af realkreditinstituttets Generelle forretningsbetingelser, der var gældende på tilbudstidspunktet, og hvortil der henvistes i lånetilbudet, fremgik det, at lånet skulle være udbetalt inden 3 måneder fra tilbudets datering, og at fristen efter ansøgning kunne forlænges. Det fremgik endvidere, at tilbudet bortfaldt uden varsel ved fristens udløb.

Til afløsning af det tidligere tilbud udfærdigede realkreditinstituttet den 25. juli 1994 et nyt lånetilbud på 1.376.000 kr., hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"Inden udbetaling må følgende opfyldes/forevises og godkendes:

- * Det tinglyste pantebrev, stort kr. 1.432.000,00, kan stadigvæk benyttes men vil ved udbetaling blive nedlyst til kr. 1.376.000,00...*

- * Indfrielse af ældre lån fra ... (indklagede) ..., som ikke skal respekteres...
- * Indfrielsen skal ske senest samtidig med udbetalingen af det nye lån...

Særlige oplysninger:

- * Nærværende tilbud afløser tidligere fremsendt af 22.11.1994.
- * Fristen for udbetaling af lån i henhold til nærværende tilbud gælder indtil 25.01.1995...
- * Såfremt følgende lån til ... (realkreditinstitut) ... indfries inden 01.09.1994 ... (låne-nummer) ... - kr. 1.080.000 vil lånets/lånenes kursstabsfradrag udgøre kr. 323.534.

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

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

Der gøres opmærksom på, at amortisationskonto/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 indfrie lån excl. indfrielses- og omlægningsomkostninger..."

Af realkreditinstitutts Generelle forretningsbetingelser, der var gældende på tilbudstidspunktet, og hvortil der henvistes i lånetilbudet, fremgik det blandt andet, at lånetilbudet var gældende i 3 måneder fra tilbudets datering og bortfaldt, såfremt udbetalingsanmodning ikke var realkreditinstitut i hænde senest på 3-måneders dagen. Det fremgik endvidere, at fristen eventuelt kunne forlænges efter ansøgning, og at lånetilbudet bortfaldt uden varsel ved fristens udløb.

Af indfrielseskvittering af 1. august 1994 fremgår det, at det indestående lån, der var opsagt til pari med varsel til indfrielse pr. den 1. juli 1994, blev indfriet den 26. juli 1994. Af indfrielseskvitteringen fremgår endvidere blandt andet følgende:

"...Lånet er den 26.07.1994 indfriet således:

Restgæld serie 93

1.357.439,63 til pari	kr. 1.357.439,63
Morarente af restgæld i 26 dage	kr. 10.608,95
Rykkergebyr	kr. 200,00
Indfrielsesgebyr	kr. 200,00
I alt	kr. 1.368.448,58

Amortisationskonto udgør

pr. 01.07.1994 kr. 323.534,25

Restløbetid 20 år 6 mdr..

Ovenstående vil efter gældende regler blive indberettet til skattemyndighederne..."

Ved brev af 20. december 1994 bekræftede realkreditinstituttet over for klageren, at der var bevilget fristforlængelse med udbetalingen af lånet på 1.376.000 kr. til den 25. april 1995. Realkreditinstituttet gjorde i samme forbindelse opmærksom på, at fristen for hjemtagelse af lån på baggrund af 6 pct. obligationer på grund af ændret mindsterente var den 29. december 1994.

Realkreditinstituttet afgav den 11. december 1995 et nyt lånetilbud på 1.376.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"Før udbetaling skal følgende betingelser være opfyldt, og vi skal godkende de nævnte dokumenters indhold

...Det tinglyste pantebrev, stort kr. 1.432.000 kan stadigvæk benyttes men vil ved udbetalingen blive nedlyst til kr. 1.376.000...

Vigtigt at vide

...Vi gør Dem opmærksom på, at hvis De får et kontantlån udbetalt den 01.01.1996 eller senere, kan lånet ved indfrielse før tid være omfattet af Kursgevinstloven, medmindre en af følgende betingelser er opfyldt:

- De har underskrevet pantebrevet inden den 01.01.1996.

- Vi har modtaget en anmodning om udbetaling med tinglyst pantebrev eller garanti/indeståelse for tinglyst pantebrev senest den 29.12.1995."

Tilbudet indeholdt ingen informationer om det indfrie lån eller det dertil knyttede kurstabsfradrag. Af realkreditinstitutts Generelle forretningsbetingelser, der var gældende på tilbudstidspunktet, og hvortil der henvistes i lånetilbudet, fremgik det blandt andet, at lånetilbudet var gældende i 6 måneder fra tilbudets datering og bortfaldt, såfremt udbetalingsanmodning ikke var realkreditinstitut i hænde senest på 6-måneders

dagen. Det fremgik endvidere, at fristen eventuelt kunne forlænges efter ansøgning, og at tilbudet bortfaldt uden varsel ved fristens udløb.

Af låneafregning af 21. december 1995 fremgår det, at lånet på 1.376.000 kr. blev afregnet den 27. december 1995. Provenuet udgjorde efter fradrag af låneomkostninger m.v. 1.371.936 kr.

Af en af realkreditinstituttet udarbejdet ordliste, der ifølge det oplyste blev taget i anvendelse pr. den 3. juli 1995, fremgår blandt andet følgende:

"Frdrag for kurstab

Hvis De har et kontantlån fra før 19. maj 1993 og bytter dette lån om med et nyt realkreditlån, får de et skattefradrag for kurstabet på det gamle lån.

*Det nye lån skal have mindst samme løbetid som restløbetiden på det gamle. Frdraget beregnes som forskellen mellem det gamle låns kontante restgæld og obligationsrestgælden og fordeles lige-
ligt over hele det nye låns løbetid. Frdragsretten er betinget af, at det nye lån er udbetalt, eller skrift-
ligt accepteret, inden d. 1. januar 1996. Hvis De indfrier det nye lån, mister De frdraget."*

Klagerens advokat rettede den 29. januar 1996 henvendelse til realkreditinstituttet og protesterede over, at klageren havde mistet retten til et kurstabsfradrag på ca. 325.000 kr. Advokaten gjorde gældende, at klageren ville have disponeret anderledes, hvis realkreditinstituttet havde orienteret ham om reglerne for overførsel af kurstabsfradrag, og at det nye lån således ville være hjemtaget inden for de frister, der skulle overholdes for at bevare fradragsretten.

Realkreditinstituttet afviste ved brev af 9. februar 1996 advokatens klage, idet instituttet fastholdt at have behandlet sagen korrekt, og at der ikke var ydet mangelfuld eller forkert rådgivning.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle erstatte ham det mistede kurstabsfradrag. Realkreditinstituttet påstod frifindelse. Klageren anførte over for Ankenævnet blandt andet, at det af hensyn til mulighederne for hurtig optagelse af

det nye lån blev aftalt, at pantebrevet skulle tinglyses, således at alle betingelser for låneudbetaling var på plads, idet det samtidig aftaltes, at lånet først skulle hjemtages, når han gav besked herom. Det nye lån blev hjemtaget i december 1995, og baggrunden for hjemtagelsen var, at han ved orientering fra blandt andet realkreditinstituttet var opmærksom på, at fradrag for kurstab var betinget af, at det nye lån blev udbetalt inden 1. januar 1996, og det var i forbindelse med denne lånehjemtagelse, at han blev klar over, at der formentligt var disponeret på en sådan måde, at kurstabsfraget var bortfaldet.

Realkreditinstituttet anførte over for Ankenævnet blandt andet, at instituttet ved afgivelse af lånetilbud ingen indflydelse har på, om - og i givet fald hvornår - indestående lån indfries. Realkreditinstituttet har ligeledes ingen indflydelse på, om der vil blive gjort brug af tilbudet. På denne baggrund fandt realkreditinstituttet ikke at have nogen pligt til at redegøre for, hvad der eventuelt ville kunne ske, såfremt indestående lån efterfølgende indfries, og/eller såfremt tilbudet ikke benyttes. Realkreditinstituttet henviste endvidere til, at instituttet - såfremt tilbudsfristen på lånetilbudet af 25. juli 1994 havde overskredet 1 års-fristen efter ligningslovens § 6 - forinden ville have orienteret klageren herom. Det forhold, at klageren den 15. april 1994 fremsendte tinglyst pantebrev samt udbetalingsanmodning, således at lånet kunne udbetales ved en telefonisk henvendelse fra klageren, sammenholdt med det forhold, at klageren i december 1994 anmodede om at få fristforlænget lånetilbudet, førte til, at realkreditinstituttet på dette tidspunkt måtte gå ud fra, at klageren ønskede at hjemtage det nye lån inden for tilbudsfristen. På den baggrund og da den forlængede tilbudsfrist ikke overskred 1 års-fristen efter ligningsloven, blev klageren heller ikke på dette tidspunkt orienteret herom. Nævnssekretariatet gav til brug for sagens behandling følgende oplysninger:

Ligningslovens § 6 indeholdt på tidspunktet for afgivelse af lånetilbudene af 22. november 1993 og 25. juli 1994 ikke en angivelse af fristen for tidsforløbet mellem henholdsvis indfrielsen og låneoptagelsen, ligesom der ikke i selve bestemmelsen var en angivelse af, at der i tilfælde af indfrielse før optagelse af nyt lån skulle være afgivet et lånetilbud på det nye lån forinden indfrielsen.

Det havde dog allerede fra vedtagelsen i juni 1993 af reglerne om kurstabsfradrag i ligningslovens § 6 været en betingelse for kurstabsfradrag, at indfrielsen af kontantlånet skete ved optagelse af et nyt realkreditlån. Reglerne blev af realkreditinstitutterne opfattet således, at der kunne ske overførsel af kurstabsfradrag også i tilfælde, hvor låneoptagelsen skete efter indfrielsen, når blot der forud for indfrielsen var tilbudt nyt lån til indfrielsen, og dette lån efterfølgende blev udbetalt inden for tilbudsfristerne. Frem til november 1993 lagdes det til grund, at fristen for optagelse af nyt lån var 3 måneder i forhold til indfrielsestidspunktet.

Realkreditrådet rettede den 10. september 1993 henvendelse til Skatteministeriet vedrørende en række fortolkninger af ligningslovens § 6, herunder vedrørende kravene til samtidighed mellem indfrielse af det gamle lån og optagelse af nyt lån.

Af brev af 1. november 1993 fra Skattedepartementet til Realkreditrådet fremgår det, at Skattedepartementet havde fortolket betingelsen om, at indfrielsen af kontantlånet skulle ske ved optagelse af et nyt realkreditlån, således, at fradragsretten var betinget af, at provenuet fra det nye lån skulle anvendes til indfrielse af det gamle kontantlån. Skattedepartementet anførte endvidere i ovennævnte brev, at betingelsen ville være opfyldt, såfremt den tidsmæssige forskel imellem indfrielse og optagelse alene afspejlede den tidsmæssige administrative håndtering, dog at der maksimalt ville kunne accepteres en tidsmæssig forskel på 1 år.

Realkreditrådet rettede den 4. februar

1994 på ny henvendelse til Skatteministerien om fortolkning af ligningslovens § 6, blandt andet med henvisning til, at Skatteministeriet i et svar af 23. december 1993 til et af realkreditinstitutterne havde udtalt, at betingelsen om samtidighed kun var opfyldt, såfremt provenuet fra det nye lån direkte, det vil sige uden mellemfinansiering, anvendtes til indfrielse af det gamle kontantlån. Realkreditrådet henviste til, at det således krævedes at det nye lån udbetaltes inden eller senest samme dag som indfrielsen af det gamle lån, medens det ikke accepteredes, at det gamle lån indfries inden udbetaling af det nye lån. Realkreditrådet fandt, at der var tale om en uhjemlet indskrænkning i anvendelsen af ligningslovens § 6 til skade for låntagerne. Realkreditrådet henviste endvidere til Skatteministeriets hidtidige fortolkning af bestemmelsen - som var i overensstemmelse med branchens forståelse af bestemmelsen - hvorefter der kunne ske overførsel af kurstabsfradrag, hvis der forud for indfrielsen forelå et lånetilbud, som efterfølgende blev benyttet - efter Skattedepartementets tilkendegivelser i brevet af 1. november 1993 - inden for 1 år. Realkreditrådet anmodede Skatteministerien om en snarlig vurdering af problemstillingen.

Skatteministerien meddelte den 18. februar 1994 Realkreditrådet, at Skattedepartementet havde besluttet at lempe på kravet vedrørende samtidighed, således at kravet ville blive anset for opfyldt, såfremt lånetilbudet på det nye lån (omlægningslånet) var afgivet inden det gamle kontantlån indfries, og lånetilbudet efterfølgende faktisk udnyttedes.

Af Skatteministeriets cirkulære om kurstab ved omlægning af kontantlån m.m af 24. marts 1994 fremgår blandt andet følgende:

"2.2. Betingelser for fradragsretten

2.2.1. Midlerne til indfrielse skal hidrøre fra provenuet fra et nyt realkreditlån (omlægningslånet) optaget med det formål at indfri kontantlånet. Det vil sige, at der skal være en tæt sammenknytning

mellem de to lån. Kravet om samtidighed anses for opfyldt, såfremt lånetilbuddet på omlægningslånet er afgivet inden kontantlånet indfries, forudsat at det pågældende lånetilbud også rent faktisk udnyttes. Derudover er det en forudsætning for, at kravet om samtidighed kan anses for opfyldt, at den tidsmæssige forskel mellem optagelsen af omlægningslånet og indfrielsen af kontantlånet alene afspejler den tidsmæssige administrative håndtering. Dog kan der maksimalt accepteres en tidsmæssig forskel mellem de to transaktioner på 1 år svarende til den frist, der er fastsat i relation til stempelovens § 62, stk. 1, nr. 3.

2.2.2. Der kan kun 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 forholdsomt...

I sommeren 1994 var der en diskussion imellem Realkreditrådet og Finansrådet på den ene side og Skatteministeriet på den anden side af, om fristen for optagelse af nyt lån var 3 måneder eller 1 år regnet fra indfrielsestidspunktet.

Ved en lovændring den 21. december 1994 blev ligningslovens § 6 ændret, således at det direkte fremgår, at fradragsretten er betinget af, at der maksimalt forløber 1 år mellem indfrielsen respektive optagelsen, samt at der, hvor indfrielsen af kontantlånet sker før optagelse af nyt lån skal være afgivet et lånetilbud på det nye lån forinden indfrielsen.

Nævnet bemærkede med henvisning til oplysningerne fra Nævnsekretariatet, at reglerne for den tidsmæssige sammenhæng mellem indfrielse af eksisterende lån samt tilbud om og udbetaling af nyt lån under lånesagens samlede forløb ikke var ganske afklarede. Der havde dog i hele tidsforløbet været administreret på grundlag af en frist mellem tidspunktet for låneudbetaling og indfrielsestidspunktet. Fristen havde i alle tilfælde været afgørende for, om der kunne opnås kurstabsfradrag. Realkreditinstituttet havde haft kendskab til denne frist og konsekvenserne af manglende overholdelse af samme og måtte også antages at have haft kendskab

til den af Nævnsekretariatet citerede korrespondance.

Såvel lånetilbudet af 22. november 1993 som lånetilbudet af 25. juli 1994 indeholdt en angivelse af kurstabsfradragets størrelse ved indfrielse pr. en given dato. Derudover indeholdt lånetilbudene en angivelse af en række betingelser for at opnå kurstabsfradraget. Der var imidlertid ikke heri indeholdt en angivelse af, at der var en frist i forhold til indfrielsestidspunktet, inden for hvilken det nye lån skulle være optaget. Indfrielseskvitteringen af 1. august 1994 indeholdt ligeledes en oplysning om kurstabsfradragets størrelse uden en angivelse af, at der var en frist - eller andre betingelser - knyttet til opnåelsen af dette.

Ud fra en formel betragtning var lånetilbudene af henholdsvis 22. november 1993 og 25. juli 1994 bortfaldet, idet lånetilbudene ikke var effektueret inden for de givne frister herfor. Nævnet henviste i den forbindelse til Generelle forretningsbetingelser. Klageren lod imidlertid allerede i forbindelse med modtagelsen af det første lånetilbud det fremsendte pantebrev tinglyse med henblik på muligheden for en hurtig hjemtagelse af det nye lån, når han ønskede det, og klageren fremsendte efter det oplyste pantebrevet til realkreditinstituttet den 15. april 1994 med besked om, at udbetalingen skulle afvente nærmere fra klageren. På denne baggrund måtte det have stået realkreditinstituttet klart, at klageren havde til hensigt at optage et nyt lån.

Hvorvidt klagerens mulighed for opnåelse af kurstabsfradrag allerede bortfaldt ved afgivelsen af lånetilbudet af 25. juli 1994 var efter Nævnets opfattelse usikkert. Det afhang af, om indfrielsestidspunktet blev fastlagt til den 1. juli 1994, til hvilken dato lånet var opsagt, eller til den 26. juli 1994, på hvilken dato indfrielsesbeløbet blev indbetalt.

Nævnet fandt, at realkreditinstituttet under de angivne omstændigheder havde handlet ansvarspådragende over for klageren ved ikke at give fyl-

destgørende oplysninger om betingelserne for opnåelse af kurstabsfradrag. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at realkreditinstituttet, der oplyste klageren om en række af betingelserne for kurstabsfradrag, tillige - ikke mindst når lånesagens forløb tages i betragtning - burde have oplyst klageren om de tidsmæssige betingelser for opnåelse af kurstabsfradrag. Nævnet fastsatte erstatningen skønsmæssigt til 54.000 kr. på grundlag af

en tilbagediskontering af værdien af kurstabsfradraget pr. termin og til pligtede realkreditinstituttet at betale klageren dette beløb.

Realkreditinstituttet meddelte den 22. august 1996 Ankenævnet, at instituttet ikke ønsker at være bundet af kendelsen. Klageren indbragte herefter sagen for domstolene. Københavns Byret afsagde den 27. maj 1997 domsagen. Byrettens afgørelse indebærer en stadfæstelse af Nævnets afgørelse

B9604020

Købsaftalevilkår i frivillig handel

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 11. september 1996

Den omhandlede ejendom var nødlidende, og det indklagede realkreditinstitut gav tilsagn om at medvirke til en frivillig handel og nedskrive sit tilgodehavende i ejendommen.

Klageren underskrev den 9. januar 1994 som køber en slutseddel, hvoraf det fremgik, at der hos realkreditinstituttet skulle optages et 30-årigt konstantlån, som pr. 3. januar 1994 var anslået til 1.865.000 kr. De årlige ydelser til prioriteter var i slutsedlen anført med 163.566 kr. Slutsedlen var forsynet med et tillæg, hvoraf blandt andet følgende fremgik:

"...Køberne medvirker loyalt til ekspedition af det under pkt. 8.1. nævnte ejerskiftelån, men ønsker at begrænse sin kursrisiko tidsmæssigt således, at er lånet ikke hjemtaget senest 14. dage fra købernes underskrift, påhviler kursrisikoen for eventuel højere ydelse herefter sælger/... (realkreditinstituttet)... Eventuelle kurssikringsomkostninger afholdes af sælger, og kan ikke belastes køberne hverken direkte eller indirekte. Indregnes eventuelle kurssikringsomkostninger ved fastsættelsen af den årlige ydelse på lånet, godtgør sælger, over refusionsopgørelsen køberne den kontante omregnede udgift ved kurssikringen. Sælger afholder i øvrigt således som det fremgår af købsaftalen alle omkostninger ved ejendommens omprioritering..."

Den 10. februar 1994 gjorde klagerens advokat realkreditinstituttet opmærksom på, at det ifølge tillægget var et vilkår, at klageren havde kursrisikoen på de bagvedliggende obligationer i 14 dage fra egen underskriftsdato og ikke længere. Klageren skulle derfor ikke acceptere lavere afreg-

ningskurs end 91,05 for 6 pct. 30-årige obligationer.

Advokaten orienterede den 3. marts 1994 realkreditinstituttet om status på ekspeditionen af skødet. Under henvisning til den daværende turbulens på obligationsmarkedet præciserede advokaten endnu en gang, at kursrisikoen beroede hos sælger/realkreditinstituttet, og at klageren derfor ikke skulle acceptere lavere afregningskurs end 91,05. I tilfælde af, at sælgers/realkreditinstituttets kursrisiko blev aktuel, foreslog advokaten, at der forlods, og så langt denne rakte, blev foretaget regulering i udbetalingen og subsidiært i lånebeløbet.

Den 5. marts 1994 forespurgte advokaten realkreditinstituttet, hvorpå hjemtagelsen af ejerskiftelånet beroede. Advokaten tilkendegav samtidig, at han - eftersom han ikke havde hørt videre - gik han ud fra, at både sælger og realkreditinstituttet var enige i hans betragtninger vedrørende reguleringsmåden. I modsat fald bad advokaten om straks at få besked, idet skødet i givet fald ville blive tilbagekaldt fra tinglysning.

Realkreditinstituttet bekræftede den 28. marts 1994 over for advokaten, at kursrisikoen på ejerskiftelånet beroede hos realkreditinstituttet/sælgeren. Realkreditinstituttet fandt dog, at reguleringen af kursen alene skulle ske ved en nedskrivning af ejerskiftelånet, således at klagerens vilkår for at erhverve ejendommen var uforandrede. Det vil sige, at den årlige ydelse på ejerskiftelånet forblev uforandret i forhold til slutsedlen.

Den 4. juli 1994 fremsendte realkreditinstituttet låneafregning vedrørende ejerskiftelånet til advokaten og oplyste, at lånet i forbindelse med reguleringsklausulen i slutsedlen var nedbragt til en ny hovedstol på 1.638.336 kr., hvilken hovedstol svarede til en årlig ydelse på 163.566 kr. Af låneafregningen fremgik det, at obligationshovedstolen udgjorde 2.122.196 kr. Realkreditinstituttet bad om at modtage refusionsopgørelse, inklusive saldo i sælgerens favør.

Advokaten anførte den 7. juli 1994 over for realkreditinstituttet, at aftalen mellem instituttet og klageren var, at klageren ikke skulle have kursrisikoen på de bagvedliggende obligationer for kontantlånet, hvilket var accepteret af både sælgeren og realkreditinstituttet. Advokaten redegjorde for sagsforløbet, herunder at kursen på de bagvedliggende obligationer på aftaletidspunktet var omkring 91,15. Realiteten af aftalen var ifølge advokaten, at klageren skulle stilles, som om lånet enten var hjemtaget straks eller i hvert fald med den mængde obligationer, der på aftaletidspunktet og inden for de 14 dage, hvor klageren skulle bære kursrisikoen, var nødvendig for at fremskaffe det aftalte kontantprovenu. Advokaten tilføjede, at den bagvedliggende obligationsrestgæld er et mere korrekt udtryk for den skyld, debitor reelt er belastet af. Selv om advokaten så tidligt som muligt i handelsfasen havde præciseret dette, modtog han ingen indsigelse eller anden reaktion fra realkreditinstituttet gennem februar og marts 1994. Først den 28. marts 1994 modtog advokaten svar, hvorefter realkreditinstituttet for så vidt var enig i at bære kursrisikoen, men selv videre konkluderede, at dette indebar, at den årlige ydelse på ejerskiftelånet skulle forblive uforandret i forhold til slutsedlen. Realkreditinstituttet forsøgte efter advokatens opfattelse derved at konvertere sælgerens og realkreditinstituttets risiko til alene at angå ydelsen, hvilket synspunkt ikke var korrekt. Først den 4. juli 1994 modtog advokaten låneafregningen af 23. juni

1994, som viste den bagvedliggende obligationsrestgæld på 2.122.196 kr. Hvis kontantlånet var blevet hjemtaget til den af advokaten anførte kurs på 91,05, ville obligationsmængden have udgjort 2.048.000 kr. Klageren var derved blevet belastet med en merobligationsgæld på 74.000 kr. Nedsættelsen af lånet havde endvidere ført til, at kurstabsfradraget var blevet forholdsmæssigt nedsat.

Realkreditinstituttet rykkede den 12. september 1994 for refusionsopgørelse og tinglyst skøde og henviste til, at ejendommen var solgt på ydelse, og at klageren ved nedbringelsen af lånet havde opnået den i slutsedlen anførte ydelse. Realkreditinstituttet rykkede på ny den 2. november og den 20. december 1994 for refusionsopgørelsen og det tinglyste skøde.

Den 10. februar 1995 fremsendte advokaten kopi af det tinglyste anmærkningsfri skøde til realkreditinstituttet og vedlagde udkast til refusionsopgørelse. Advokaten fastholdt det tidligere anførte vedrørende reguleringsaftalen og oplyste, at der som udgangspunkt ville blive foretaget modregning i det refusionstilsvaret, der tilkom sælgeren/realkreditinstituttet. Realkreditinstituttet meddelte den 20. februar 1995 advokaten, at instituttet ikke havde bemærkninger til refusionsopgørelsen. Realkreditinstituttet fastholdt, at der alene skulle ske nedbringelse til bruttoydelser på 163.566 kr., og henviste til, at det i tillægget til købsaftalen var anført, at klageren skulle bære risikoen for højere ydelse i 14 dage fra sin underskrift, hvorefter kursrisikoen for højere ydelse skulle bæres af sælgeren. Realkreditinstituttet fandt, at køberens krav var opfyldt gennem den foretagne nedbringelse, idet ydelsen ikke var blevet større end den i slutsedlen anførte. Selv om det havde været muligt, var det ikke i tillægget anført, at der skulle ske regulering på baggrund af obligationsmængden. Risikoen for de bagvedliggende obligationer, herunder obligationsmængden, skulle således bæres af klageren alene. Realkreditinstituttet betragtede sagen som afslut-

tet og imødeså refusionssaldoen med tillæg af procesrente.

Den 18. april 1995 meddelte advokaten realkreditinstituttet, at klagerens holdning til reguleringen af ejerskiftelånet var uændret, hvorfor klageren havde foretaget modregning i refusionssaldoen. Advokaten tilkendegav, at han ikke agtede at foretage sig yderligere i sagen.

Klageren bad den 20. april 1995 realkreditinstituttet om at give en begrundelse for, at der ikke skulle foretages regulering af den bagvedliggende obligationsmængde, hvorefter klageren ville drage omsorg for, at sagen blev bragt til en afslutning.

Den 1. maj 1995 redegjorde realkreditinstituttet over for klageren for instituttets opfattelse af den aftalte regulering. Herunder bemærkede realkreditinstituttet, at der i selve slutsedlen vedrørende ejerskiftelånets størrelse og vilkår intet var anført om størrelsen af den bagvedliggende obligationsmængde. Der var alene anført en årlig ydelse på i alt 163.566 kr. Den pågældende aftale omkring kursrisikoen for en eventuel højere ydelse kunne således alene sættes i relation til, at det ved aftale var sikret klageren, at den årlige ydelse til realkreditinstituttet ikke oversteg det anførte beløb. Eventuelle vilkår i forhold til den bagvedliggende obligationsrestgæld var således ikke reguleret af aftalen. Realkreditinstituttet bad på den baggrund klageren om snarest muligt at indbetale refusionssaldoen med tillæg af procesrente.

Realkreditinstituttet rykkede den 29. juni 1995 klageren for et svar. Klageren meddelte den 1. juli 1995 realkreditinstituttet, at han på baggrund af tilkendegivelser fra sin nye advokat havde droppet sine overvejelser om at føre en eventuel sag. Klageren følte sig dog i en ikke ubetydelig grad ringe stillet i den aktuelle aftale med en større obligationsrestgæld, end han havde regnet med på købstidspunktet. Klageren forespurgte på den baggrund, hvorvidt refusionssaldoen kunne indgå over en række terminsbetalinger eller tilskrives lånet.

Den 11. juni 1995 meddelte realkreditinstituttet klageren, at man hense til sagens omstændigheder ville tilbyde en afviklingsaftale, hvorefter halvdelen af refusionsbeløbet skulle indbetales den 21. juli og resten den 30. september 1995.

Klageren rettede den 13. juli 1995 henvendelse til realkreditinstituttets direktion med en redegørelse for sagsforløbet, som han ikke var tilfreds med.

Realkreditinstituttet gav den 22. august 1995 klageren en frist til den 30. september 1995 til indbetaling af hele refusionssaldoen og tilføjede, at manglende betaling ville føre til, at beløbet ville blive søgt inddrevet ved retsforfølgning. Realkreditinstituttet fastholdt ved brev af 31. august 1995 sit krav om indbetaling af refusionsbeløbet.

Klageren rettede den 2. september 1995 på ny henvendelse til realkreditinstituttets direktion og henviste til, at vurderingen af den ham pålagte større obligationsrestgæld stadig ikke var taget op til overvejelse, og at han ikke følte sig fair behandlet. Klageren måtte imidlertid acceptere den afgørelse, som realkreditinstituttet havde truffet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle regulere obligationshovedstolen til det beløb, som den ville have udgjort, hvis lånet var blevet udbetalt til kurs 91,05. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde til grund, at købsaftalen med tillæg blev underskrevet af klageren den 9. januar 1994. Kursen var på dette tidspunkt steget fra kurs 88,73, der lå til grund for beregningen af ejerskiftelånet i købsaftalen, til kurs 91,10, og i de følgende 14 dage bevægede kurserne sig imellem 92,80 og 91,05, som var kursen pr. den 24. januar 1994.

Nævnet fandt det mest nærliggende at fortolke kursreguleringsbestemmelsen i tillægsaftalens punkt 6 - ikke som en henvisning til en maksimal årlig ydelse på 163.566,26 kr. beregnet på grundlag af en på underskrifts-

tidspunktet uaktuel kurs - men således, at risikoen for lavere kurser med deraf følgende højere ydelser efter udløbet af 14-dages perioden skulle påhvile sælgeren og realkreditinstituttet. Da kursen i 14-dages perioden ikke havde været under kurs 91,05, fandt Nævnet, at reguleringen af det udbetalte lån skulle ske på grundlag af kurs 91,05. Nævnet fandt, at reguleringen skulle ske på baggrund af ydelsen, som det er sædvanligt i ejendomshandler. Nævnet lagde herved vægt på, at det ikke entydigt af tilægget til købsaftalen fremgik, at

regulering skulle ske på anden måde end på grundlag af ydelsen. Nævnet bemærkede i tilslutning til det anførte, at klageren efter Nævnets opfattelse ikke ved sine tilkendegivelser under parternes forhandlinger om sagen havde afskåret sig fra at fremsætte påstand over for Ankenævnet som sket. Nævnet tilpligtede som følge af det anførte realkreditinstituttet at foretage en regulering af det udbetalte ejerskiftelån på grundlag af den ydelse, som ville være gældende, såfremt udbetalingen af kontantlånet på 1.865.000 kr. var sket til kurs 91,05.

B9604021

Kådgivning ved låneomlægning

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 12. september 1996

I klagerens ejendom indestod tre realkreditlån, hvoraf det ene var ydet af det indklagede realkreditinstitut 1 og de to af realkreditinstitut 2. Derudover indestod der i ejendommen tre pantebreve til henholdsvis et forsikringsselskab og et pengeinstitut. Pantebrevene til pengeinstituttet indeholdt på side 2 en angivelse af særlige indfrielsesvilkår i tilfælde af ekstraordinær indfrielse. Efter anmodning fra klageren om låneomlægning fremsendte realkreditinstitut 1 den 3. oktober 1995 et tilbud på et 30-årigt kontantlån på 580.000 kr. Lånetilbudet indeholdt under overskriften "Generelle oplysninger" et tilbud om indgåelse af en tinglysningsaftale med realkreditinstitut 1. I lånetilbudet var det endvidere anført, at klageren skulle kontakte en af realkreditinstitut 1's medarbejdere, da der i henhold til gældende lånerænsere ikke var plads til hele omlægningen. Lånetilbudet indeholdt derudover følgende budget:

Budget for lånetilbud

Indtægt ved optagelse af lån...

Indtægt i alt kr. 580.000,00

Udgift ved optagelse af lån

Lånesagsgebyr kr. 2.000,00

Kurtage..... kr. 1.450,00

Tingbogsattest kr. 100,00

Indfrielse af eksisterende lån i ...

(indklagede)...., anslået kr. 79.323,00

Indfrielse af eksisterende

fremmede lån, anslåetkr. 315.812,00

Stempel og retsafgiftkr. 3.184,00

Udgift i alt.....kr. 401.869,00

Provenu nyt lån.....kr. 178.131,00"

Af en omprioriteringsberegning udarbejdet den 3. oktober 1995 fremgik det, at klageren ved at gennemføre låneomlægningen det første år ville opnå en månedlig ydelsesbesparelse efter skat på 426 kr. Beregningen vedrørte omlægning af de tre realkreditlån og gav efter fradrag af difference-renter på ca. 15.000 kr. plads til et til-lægslån på 159.000 kr.

Klageren underskrev den 15. december 1995 en tinglysningsaftale, hvorefter realkreditinstitut 1 skulle forestå tinglysning af det nye lån. Af tinglysningsaftalen fremgik endvidere følgende:

2. Indfrielse af lån

Jeg/vi anmoder samtidig om, at ... (realkreditinstitut 1)... af provenuet af lånet indfrier følgende lån med pant i ejendommen:

	Kreditor	Opr.	Restgæld	Pr.
1	.. (Realkreditinst. 2) ..	134.600,00	158.234,15	01.06.1995
2	.. (Realkreditinst. 2) ..	132.500,00	157.578,01	01.09.1995
3	.. (Realkreditinst. 1) ..	100.000,00	79.322,72	01.10.1995
4	.. (Forsikringssselsk.) ..	65.000,00	32.923,91	01.06.1995
5	.. (Pengeinst.) ..	150.000,00	123.170,56	11.09.1995

... (Realkreditinstitut 1)... bemyndiges til at indhente oplysninger om ovennævnte lån og er bemyndiget til på mine/vores vegne at opsiges/indfri lånene på den måde, ... (realkreditinstitut 1)... finder mest hensigtsmæssig...

4. Respekt/rykning af lån

... (Realkreditinstitut 1)... er endvidere bemyndiget til på mine/vore vegne hos rettighedshavere i ejendommen at indhente samtykke, som er en betingelse for anmærkningsfri tinglysning af pantebrevet.

Rykkende prioritet i henhold til bekræftet notat:

1. kr. 100.000,00 Meddelelse til ... (pengeinstitut)... (adresse)...

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

- vilkårene og betingelserne for lånetilbudet og udbetaling af det tilbudte lån samt vilkårene for indfrielsen af de under pkt. 2 nævnte lån, herunder indbetaling af delydelse på ... (realkreditinstitut 1's)... lån...

- at jeg/vi er forpligtet til på ... (realkreditinstitut 1)... anfordring at indbetale ethvert beløb udlagt af ... (realkreditinstitut 1)... til indfrielse af de under pkt. 2 anførte lån samt gebyrer og omkostninger, hvis provenuet fra det tilbudte lån ikke er tilstrækkeligt, lånet ikke kommer til udbetaling eller kun udbetales delvist..."

På forsiden af tinglysningsaftalen var der vedrørende låneudbetaling markeret for, at det nye lån skulle udbetales straks.

Den 21. december 1995 fremsendte realkreditinstitut 1 en check på 30.370 kr. til forsikringssselskabet til indfrielse af det ene af lånene i ejendommen. Samme dag fremsendte realkreditinstitut 1 i alt 340.301 kr. med check til realkreditinstitut 2 til indfrielse af de to lån til dette institut. Lånet til realkreditinstitut 1 blev ligeledes i december 1995 indfriet med 82.307 kr.

Realkreditinstitut 1 meddelte den 4. januar 1996 klageren, at pantebrevet på oprindelig 150.000 kr. skulle indfries til kurs 131,66 og ikke til kurs 100 som forudsat ved beregningen af omlægningen. Realkreditinstitut 1 bad klageren om at indbetale et beløb til dækning af et underskud på omprioriteringskontoen blandt andet som følge af den højere indfrielseskurs.

Realkreditinstitut 1 meddelte den 10. januar 1996 pengeinstituttet, at der var opstået problemer med omprioriteringssagen som følge af overkursen. Medarbejderen foreslog pengeinstituttet at lade pantebrevet på oprindeligt 150.000 kr. nedlyse med det beløb, der var indbetalt og lade det resterende beløb blive indestående med respektpåtegning af lånet på 580.000 kr. til realkreditinstitut 1.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 12. januar 1996 kopi til klageren af skrivelsen af 10. januar til pengeinstituttet og kommenterede den deri foreslåede løsning, som realkreditinstitut 1 umiddelbart fandt mest fordelagtig, idet realkreditinstitut 1 havde forudsat, at pengeinstituttet ville rykke med den resterende restgæld på det ene pantebrev og hele det sidste pantebrev uden at skulle have differencerenter m.v. på de lån, der var

indfriet. Af brevet fremgår endvidere følgende:

... (Pengeinstitutmedarbejder)... har i dag ringet til mig og meddelt, at De gav udtryk for, at der ikke skulle afskrives noget ekstraordinært på nogle af ... (pengeinstitut)... lånene, men at kun ... (realkreditinstitut 1)... lånet skulle nedskrives. Det var også det vi talte om. Jeg beder Dem endnu en gang ringe hertil, idet jeg kan oplyse, at delydelser, differencercenter m.v. på lånet til ... (realkreditinstitut 1)... og ... (realkreditinstitut 2)... beløber sig til ca. 31.112 kr. Hvis De ønsker den løsningsmodel, at ... (pengeinstitut)... lånene skal blive som de er, vil jeg forsøge at få ... (pengeinstituttet)... til at rykke uden at få det ovennævnte beløb, men ring til mig forinden jeg igen kontakter ... (pengeinstituttet)..."

Ved brev af 2. februar 1996 rykkede klageren realkreditinstitut 1 for at få omlægningssagen afsluttet. Klageren anførte, at det hele tiden havde fremgået af rådgivningen fra realkreditinstitut 1, at sagen ville blive afsluttet medio januar 1996 med et positivt resultat. Endvidere anførte klageren, at det havde fremgået af rådgivningen, at han kunne få indfriet de omhandlede lån inden for det tilbudte lånebeløb.

Realkreditinstitut 1 beklagede den 8. februar 1996 over for klageren den forvoldte ulejlighed og oplyste, at man var i færd med at finde den for klageren bedste løsning på sagen. Den 13. februar 1996 fremsendte realkreditinstitut 1 et løsningsforslag, hvori det forudsattes, at det nye lån på 580.000 kr. blev nedskrevet til 430.000 kr., og at de to pengeinstitutlån forblev indestående i ejendommen, men rykkede for det nye lån. Herefter manglede der 45.000 kr. til dækning af delydelser og opsigelsesrenter. Realkreditinstitut 1 tilbød at yde klageren et 5-årigt reservefondslån på dette beløb.

Realkreditinstitut 1 fremsendte den 27. februar 1996 reservefondspantebrevet på 45.000 kr. til klagerens underskrift. I et følgebrev gjorde realkreditinstitut 1 opmærksom på, hvordan klageren skulle forholde sig med hensyn til terminsbetalinger i perioden frem til låneomlægningens afslut-

ning, herunder nedskrivningen af lånet på 580.000 kr.

Klageren fremsendte den 26. marts 1996 en redegørelse for sin opfattelse af sagsforløbet til realkreditinstitut 1. Klageren fandt, at realkreditinstitut 1 havde et rådgivningsansvar både i relation til korrekt lånebeløb samt opgørelser over indfrielsesbeløbenes størrelse. Klageren nægtede derfor at acceptere nogen af de skitserede løsninger og fandt, at lånet på 580.000 kr. måtte fastholdes og dække de lovede indfrielse, herunder indfrielsen af pengeinstitutlånet på oprindelig 150.000 kr. Klageren forlangte, at realkreditinstitut 1 betalte overkursen og afholdt de udgifter, der var forårsaget af den fejlagtige sagsbehandling. Der blev på realkreditinstitut 1's foranledning efterfølgende afholdt møde mellem parterne, uden at det førte til en løsning.

Den 16. april 1996 fremsendte realkreditinstitut 1 en opgørelse til klageren over låneomlægningen, herunder det opståede underskud.

En af realkreditinstitut 1's medarbejdere udfærdigede den 28. maj 1996 en intern sagsredegørelse, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

"Kunden kontakter os den 15.08.1995 for besigtigelse af ejendommen. Kunden oplyser mig om, at han ønsker omlægning af eksisterende ... (realkreditinstitut 1)... lån, ... (realkreditinstitut 2)... lån, samt private pantebreve til ... (forsikringssselskab)... og ... (pengeinstitut)... Der ønskes tilbud på alene omlægning, samt et på maks belåning. (skærmprint)

Den 03.10.1995 udarbejdes der lånetilbud/pantebrev. Kunden ønsker at ... (realkreditinstitut 1)... skal tinglyse. Ud fra almindelig praksis i tinglysningssager kontaktes efterstående for oplysning om indfrielsesvilkår. Her får jeg oplyst at pantebrevene skal indfries til overkurs, dog ikke til hvilken. Der skrives i tilbudet manuelt, at kunden skal henvende sig til mig, idet der ikke er plads til hele omlægningen. (skærmprint)

Kunden kontakter mig et stykke tid efter telefonisk. Det aftales, i samråd med kunden, at vi indfrier ... (forsikringssselskabet)..., samt det vi kan af det ene af ... (pengeinstitut)... pantebrev. Kunden ind-

kaldes til møde hos mig på områdekontoret i ... (bynavn)... Her informeres kunden igen om overkurs, ligeledes at det er almindelig praksis i tinglysningssager, at han selv sørger for indbetalinger af terminsydelserne pr. december, samt at differencerenterne på lånene der indfries, vil blive krævet indbetalt på det tilbageblevne ... (pengeinstitut)...-pantebrev, som ekstraordinært afdrag.

I forbindelse med underskrift af udbetalingsanmodningen, spørger jeg kunden om vi skal sende ham en check eller indsende pengene til hans pengeinstitut, såfremt der eventuelt ville blive en plus saldo ud af omlægningen..."

Redegørelsen var vedlagt en skærmkopi vedrørende realkreditinstitut 1's interne bemærkninger til klagerens lånesag.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitut 1 skulle betale overkursen på pengeinstitutlånet på oprindelig 150.000 kr. og afholde eventuelle ekstraomkostninger i den forbindelse. Realkreditinstitut 1 påstod frifindelse for yderligere krav fra klageren ud over ydelse af et reservefondslån på det manglende beløb ved låneomlægningen samt dækning af merudgifter knyttet her til.

Klageren anførte over for Nævnet blandt andet, at han i henhold til lånetilbudet skulle kontakte realkreditinstitut 1's medarbejder, da der ikke var plads til hele omlægningen. Dette gjorde han medio 1995, da han ønskede at gennemføre låneomlægningen på dette tidspunkt, og det blev aftalt med realkreditinstitut 1's medarbejder, at der skulle indfries lån også til forsikringsselskabet på 30.370 kr. samt pengeinstitutlånet på 122.377 kr. - svarende til i alt 152.648 kr. Realkreditinstitut 1's medarbejder stillede ham ved denne lejlighed et provenu på ca. 15.000 - 17.000 kr. i udsigt. Dette passede med det lovede provenu på ca. 178.000 kr. - 152.000 kr. = 16.000 kr. Realkreditinstitut 1 anførte over for Nævnet blandt andet, at klageren ved underskrivelsen af tinglysningsaftalen blev orienteret om, at alene et af

pengeinstitutlånene kunne forventes eventuelt delvis - indfriet, og at dette skulle ske til en overkurs. Imidlertid var realkreditinstitut 1's videregivelse af oplysningerne til klageren i december 1995 øjensynlig ikke tilstrækkeligt klart formuleret, og ved overgang til ny sagsbehandler var der derudover desværre gået oplysninger tabt. Dette var baggrunden for, at realkreditinstitut 1 så vidt muligt ønskede at imødekomme klageren og skitserede forskellige løsningsforslag.

Nævnet lagde til grund, at realkreditinstitutet havde begået en fejl i forbindelse med beregningen af låneomlægningen, idet man ikke var opmærksom på, at pengeinstitutlånet på oprindelig 150.000 kr. skulle indfries til overkurs. Nævnet fandt imidlertid ikke, at klageren ved indfrielse til overkurs - i overensstemmelse med klagerens forpligtelser efter pengeinstitutpantebrevet - kunne antages at lide et tab svarende til overkursen, der kunne kræves erstattet af realkreditinstitutet. Nævnet fandt heller ikke, at realkreditinstitutet ud fra garantisynspunkter eller lignende betragtninger havde forpligtet sig over for klageren til at dække et beløb svarende til overkursen.

Nævnet fandt imidlertid, at realkreditinstitutet burde yde klageren et reservefondslån til dækning af det manglende beløb ved låneomlægningen, og at reservefondslånet burde ydes på samme vilkår som det optagne realkreditlån på 580.000 kr. og uden omkostninger for klageren.

Nævnet fandt herudover, at realkreditinstitutet som følge af den mangelfulde behandling af låneomlægningsagen burde være afskåret fra at beregne sig gebyrer under enhver form, for eksempel lånesagsgebyr, gebyr for tinglysningsekspedition samt gebyrer for indfrielse af eget og indfrielse eller tilbagerykning af fremmede lån, og at realkreditinstitutet skulle tilbagebetale klageren disse gebyrer, i det omfang gebyrerne allerede var betalt.

B9605027

Rådgivning i forbindelse med terminsforsikring

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 19. november 1996

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

Realkreditinstituttet indgik pr. 15. juni 1984 som forsikringstager en forsikringsordning. Af forsikringspolice fremgår blandt andet følgende:

"Dækning: Pristalsreguleret heltidsulykkesforsikring ved stedsevarende invaliditet på min. 66 2/3%...

2.0 SIKREDE

2.1 Forsikringen omfatter alle personer under 70 år, der optager nye eller har optaget lån i ... (realkreditinstituttet) ... og er tilmeldt forsikringen jf. pkt. 3.2...

3.0 FORSIKRINGENS OMFANG

3.1 Medfører et ulykkestilfælde en stedsevarende invaliditet på min 66 2/3%, i henhold til Sikringsstyrelsens Men-tabel, udbetales forsikringssummen...

3.5 I tilfælde af begge ægtefællers stedsevarende invaliditet på min 66 2/3%, dækker forsikringen 1 års termindelser for hver...

10.0 UDBETALING AF ERSTATNING

10.3 Erstatningen udbetales så snart den endelige invaliditetsgrad (min 66 2/3%) er fastsat eller så snart det er utvivlsomt at denne andrager min 66 2/3% - dog senest 3 år fra skadedagen at regne...

12.0 OPSIGELSE - FORLÆNGELSE AF FORSIKRINGEN

12.1 Forsikringen kan af såvel ... (indklagede) ... som forsikringsselskabet opsiges skriftligt med mindst 3 måneders varsel til en hovedforfaldsdag...

12.2 Opsiges forsikringen ikke, jvf. pkt. 12.1, fornyes den automatisk for et år ad gangen.

13.0 ORDFORKLARING

13.2 Men-tabel

Den af Sikringsstyrelsen i 1979 udgivne tabel, der i skadetilfælde vil ligge til grund for fastsættelse af invaliditetsgraden ved stedsevarende invaliditet..."

Reglerne for medlemsforsikringen var indeholdt i folderen "Kortfattede regler for ... (realkreditinstituttets) ... Medlemsforsikring", som udleveredes til låntagerne, som ønskede at tegne medlemsforsikring. Af folderen, der er påtrykt såvel realkreditinstituttets som forsikringsselskabets navne, fremgår blandt andet følgende:

"For ... (realkreditinstituttets) ... Medlemsforsikring gælder AFLA's almindelige forsikringsbetingelser for kollektiv ulykkesforsikring.

I det følgende omtales kortfattet de regler, der må have særlig interesse for Dem...

Forsikringen dækker ved en stedsevarende invaliditet på minimum 2/3 efter et ulykkestilfælde..."

Klageren tilmeldte sig den 17. februar 1985 realkreditinstituttets medlemsforsikring. Af tilmeldingskuponen fremgår blandt andet følgende:

"Forsikringsdækningen omfatter kun personer, der har udfyldt en tilmeldingskupon, som er accepteret af ... (forsikringsselskabet)..."

Den af realkreditinstituttet tegnede forsikring blev pr. 1. januar 1993 fornyet. Af den nye forsikringspolice fremgår blandt andet følgende:

"Forsikringens omfang"

For ulykkestilfælde før 1. januar 1993:

Medfører et ulykkestilfælde varigt mén på minimum 66 2/3%, udbetales den fulde forsikringssum.

For ulykkestilfælde efter 1. januar 1993:

For kunder tilmeldt ny ordning:

Medfører et ulykkestilfælde varigt mén på mellem 25-50%, udbetales en erstatning på lige så mange procent af forsikringssummen, som méngraden udgør.

Medfører et ulykkestilfælde varigt mén på minimum 50%, udbetales den fulde forsikringssum.

For kunder, der fortsat er under gammel ordning:

Medfører et ulykkestilfælde varigt mén på minimum 66 2/3%, udbetales den fulde forsikringssum..."

Klagerens rådgiver rettede den 4. marts 1996 henvendelse til realkreditinstituttet. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"Vi har modtaget sagen akter, og vi kan her konstatere, at der ikke overensstemmelse mellem de betingelser som vor kunde har fået udleveret, og de betingelser, som ... (realkreditinstituttet) ... har fået fra ... (forsikringsselskabet)..."

... (Realkreditinstituttet) ... skriver således under dækning:

"Forsikringen dækker ved en stedsevarende invaliditet på minimum 2/3 efter et ulykkestilfælde..."

I betingelserne fra PFA Skade, som vor kunde ikke kender, er der anført en anden tekst, nemlig:

"Medfører et ulykkestilfælde en stedsevarende invaliditet på min. 66 2/3%, i henhold til Sikringsstyrelsens Mén-tabel, udbetales forsikringssummen".

Der er således en markant forskel på de to betingelser. I det materiale, som ... (realkreditinstitutet) ... har udleveret, er der tale om stedsevarende invaliditet, mens der hos ... (forsikringsselskabet) ... er tale om en méngrad. Vor kunde opfylder ... (realkreditinstitutets) ... betingelser, idet vor kunde får mellemste førtidspension. Hendes invaliditet er dermed 2/3.

Vi skal anmode om, at vor kunde får udbetalt hendes policemæssige ret..."

Forsikringsselskabet fremsendte den 22. marts 1996 et brev til klagerens rådgiver, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

"Tak for Deres brev af 18. marts 1996. Vi kan oplyse, at ... (realkreditinstitutet) ... har overladt besvarelsen af Deres henvendelse til ... (forsikringsselskabet) ..., idet ... (realkreditinstitutet) ... kun handler som befuldmægtiget for selskabet.

I Deres brev anfører De, at der ikke er sammenhæng mellem de kortfattede regler og forsikringsbetingelserne. Det må vi på det bestemteste afvise. Vi har i skrivelse af 26. januar 1996 henvist til litteratur omkring definitionerne af invaliditet og varigt mén. Tillige har vi omtalt ankenævnskendelse nr. 34.726, der udtaler, at når begrebet invaliditet ikke er nærmere defineret, finder nævnet, "at dette udtryk i overensstemmelse med almindelig praksis for ulykkesforsikring må forstås som méngraden."

Deres klient modtager offentlig førtidspension på baggrund af Arbejdsskadestyrelsens afgørelse af 9. maj 1995 om Deres klients "tab af arbejdsevne" med 65%. Imidlertid er méngraden af ulykkestilfældet allerede den 12. oktober 1994 fastsat til 12%, hvilket som tidligere oplyst er under forsikringsbetingelsernes minimumsgrænse.

Vi fastholder derfor, at Deres klient ikke er berettiget til erstatning fra forsikringen, samt at der ikke er tale om noget rådgivningsansvar.

Denne afgørelse kan indbringes for Ankenævnet for Forsikring..."

Klagerens rådgiver rettede på ny den 27. marts 1996 henvendelse til realkreditinstitutet og fastholdt, at instituttet havde undladt væsentlige oplys-

ninger i materialet, og at instituttet dermed havde pådraget sig et rådgiveransvar. Klagerens rådgiver fastholdt derfor, at det var realkreditinstitutet, som skulle besvare og realitetsbehandle henvendelsen.

Realkreditinstitutet henviste den 10. april 1996 klagerens rådgiver til at rette henvendelse til forsikringsselskabet, til hvem sagen var overgivet.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstitutet var forpligtet til at betale hende et beløb svarende til forsikringssummen i heltidsulykkesforsikringen. Realkreditinstitutet påstod principalt klagesagen afvist, subsidiært frifindelse.

Nævnet bemærkede, at realkreditinstitutets brochure på forsiden var benævnt "Kortfattede regler for ... (realkreditinstitutets) ... Medlemsforsikring" og havde følgende overskrift "For ... (realkreditinstitutets) ... Medlemsforsikring gælder AFIA's almindelige forsikringsbetingelser for kollektiv ulykkesforsikring". På brochurens sidste side var realkreditinstitutets logo påført under logoet for forsikringsselskabet med teksten Pensionsforsikringsanstalten og logoet for AFIA med teksten Worldwide Insurance. Overskriften på tilmeldingsblanketten lød: Tilmeldingskupon til ... (realkreditinstitutets) ... Medlemsforsikring for ægtefælle eller "papirløs".

Nævnet fandt, at klageren på grundlag af brochurens og tilmeldingsblankettens tekst - og i mangel af modstående oplysninger i det udleverede materiale - med rette havde kunnet gå ud fra, at "medlemsforsikringen" blev tegnet direkte med realkreditinstitutet. Nævnet fandt som følge heraf, at klageren også måtte kunne rejse krav efter forsikringen direkte mod realkreditinstitutet.

Nævnet fandt imidlertid ikke at have den fornødne forsikringsretlige indsigt til at kunne tage stilling til, om "invaliditet" ved tegning af en forsikring som den omhandlede skulle forstås som méngrad eller erhvervsevnetab. Nævnet besluttede derfor at over-

sende sagen til Ankenævnet for Forsikring til eventuel videre sagsbehand-

ling til afgørelse af, om klageren havde et krav i henhold til forsikringen.

B9605030

Transport til debitor af realkreditpantebrev

Kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 19. november 1996

Klagerne ejer en ejendom, hvori der blandt andet indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Det for lånet udstedte pantebrev indeholder en rektaklausul, hvorefter pantebrevet ikke kan overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning. Pantebrevet, som er oprettet på justitsministeriets pantebrevsformular B, indeholder en bestemmelse om, at debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter pantebrevet og underkastet de til enhver tid for realkreditinstitutttet gældende vedtægter. Af realkreditinstitutttets vedtægter fremgår det blandt andet, at de til selskabet udstedte realkreditpantebreve skal være ikke-negotiable og uoverdragelige.

Klagernes pengeinstitut indfrie den 29. april 1996 på vegne af klagerne lånet til realkreditinstitutttet. Det kvitterede pantebrev blev fremsendt til pengeinstitutttet sammen med indfrielseskvitteringen for lånet.

Pr. 1. maj 1996 indgik klagerne en låneaftale med deres pengeinstitut vedrørende et lån på 800.000 kr. Samtidig oprettede klagerne et ejerpantebrev på 800.000 kr., som blev håndpantset til pengeinstitutttet til sikkerhed for det ydede lån.

Klagerne rettede den 29. april 1996 skriftlig henvendelse til indklagede. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"I forb.m. omlægning af vores lån hos bl.a. ... (realkreditinstitutttet)... har vi via vores bankrådgiver ... fået oplyst, at ... (realkreditinstitutttet)... i forb.m. indfrielse af vores realkreditlån ikke agter at overholde stempeloven 10.50.75, pfg. 10 stk 2, - vedtaget af Folketinget - som efter vores opfattelse giver mulighed for at tiltransportere realkredit-pantebrevet til os som debitorer, samtidigt med at det kvitteres til aflysning, og at det nye pantebrev tinglyses under forudsætning af, at de(t) gamle aflyses, således at stemplet kan overføres som en besparelse for os i stempeludgift..."

Stempelovens § 10, stk. 2, har følgende ordlyd:

"Opretter parterne i et retsforhold samtidig flere dokumenter vedrørende dette, skal kun et af dokumenterne stemples. Stempelafgiften beregnes efter samme regler, som hvis samtlige bestemmelser havde været optaget i ét dokument."

Ved brev af den 13. maj 1996 til klagerne henviste realkreditinstitutttet til, at instituttets pantebreve var forsynet med en rektaklausul, og det derfor ikke kunne tiltransporteres klagerne. Realkreditinstitutttet fandt, at gældende bestemmelser, herunder stempelovens § 10, stk. 2, blev overholdt af instituttet.

Klagerne indbragte sagen for Realkreditankenævnet med principal påstand om, at realkreditinstitutttet skulle tiltransportere dem pantebrevet for det indfrie lån, og med subsidiært påstand om, at realkreditinstitutttet skulle erstatte dem den mistede stempelværdi. Realkreditinstitutttet påstod frifindelse.

Til brug for klagesagsbehandlingen fremlagde klagerne kopi af en artikel i Fuldmægtigen fra januar 1995, som omhandler en kendelse fra Vestre Landsret (X. afdeling, V.L. B-1587-94). Kendelsen har følgende ordlyd:

"Efter det for landsretten oplyste lægges det til grund, at forbudet mod overdragelse i kreditforeningspantebrevet er indsat af hensyn til debitor for at sikre dennes medlemskab i og rettigheder over for kreditforeningen. Finanstilsynet har over for kærende oplyst, at tilsynet ikke har indvendinger mod overdragelse af pantebrevet til debitor i forbindelse med indfrielse af lånet og det dermed forbundne ophør af medlemskabet."

Herefter findes overdragelse af pantebrevet til debitor og aflysning som begæret at kunne ske - i hvert fald i et tilfælde som det foreliggende, hvor kreditforeningspantebrevet efter overdragelsen til debitor erstattes af et nyt ejerpantebrev, for hvilket Justitsministeriets pantebrevsformular A er gældende..."

Realkreditinstituttet fremlagde skrivelser fra henholdsvis Told- og Skattestyrelsen af 3. marts 1993, Finanstilsynet af 5. marts 1993, Justitsministeriet af 12. juli 1993 og Realkreditrådet af 24. maj 1995. Disse skrivelser har følgende indhold:

Told- og Skattestyrelsens brev af 3. marts 1993:

"Finanstilsynet ... (j.nr.)... har forelagt Told- og Skattestyrelsen en skrivelse af 20. januar 1993 fra ... (et realkreditinstitut)... Ved skrivelsen anmoder kreditforeningen om en ophævelse af en uoverdragelighedsklausul i realkreditpantebreve.

Herefter har Finanstilsynet ved skrivelse af 19. februar 1993 meddelt Told- og Skattestyrelsen, at man er sindet at imødekomme ... (et realkreditinstituts)... anmodning.

Finanstilsynet har i denne anledning anmodet om Told- og Skattestyrelsens eventuelle bemærkninger. Told- og Skattestyrelsen skal bemærke, at så vidt sagen foreligger oplyst skulle der efter ophævelsen af uoverdragelighedsklausulen være mulighed for, at realkreditpantebreve i forbindelse med indfrielse af lån kan transporteres til debitor og dermed konverteres til de facto-ejerpantebreve. Told- og Skattestyrelsen har ikke bemærkninger til de af ... (et realkreditinstitut)... og Finanstilsynet anførte fortolkninger men må gøre opmærksom på, at der kan være uafklarede spørgsmål i relation til lov om stempelafgift, jfr. Skatteministeriets lovbeholdningsnr. 742 af 27. august 1992. For så vidt angår spørgsmålet om betaling af stempelafgift efter stempelloven vil Told- og Skattestyrelsen afvente de produkter som ... (et realkreditinstitut)... eventuelt vil markedsføre."

Finanstilsynets skrivelse af 5. marts 1993:

"I skrivelse af 20. januar 1993, har ... (et realkreditinstitut)... rettet forespørgsel til Finanstilsynet om vedtægternes § 33, stk. 2, er til hinder for, at der sker overdragelse af et pantebrev til vedkommende debitor efter gældens indfrielse.

I den anledning skal man meddele, at der kan ske overdragelse af realkreditpantebreve i forbindelse med indfrielse af de respektive lån og det dermed forbundne ophør af medlemsforholdet.

I forbindelse med sagens behandling anmodede Finanstilsynet om Told- og Skattestyrelsens bemærkninger til spørgsmålet. Til orientering vedlægges kopi af Told- og Skattestyrelsens bemærkninger."

Justitsministeriets skrivelse af 12. juli 1993:

"I en skrivelse hertil har ... (et realkreditinstitut)... anmodet Justitsministeriet om en udtalelse om, hvorvidt kreditforeningens pantebreve efter en transport til debitor vil kunne aflyses mod løskvittering i henhold til tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. pkt. Kreditforeningen har oplyst, at Finanstilsynet har meddelt, at der kan ske overdragelse af realkreditpantebreve til debitor i forbindelse med indfrielse af de pågældende lån og det dermed forbundne ophør af medlemsforholdet...

Tinglysningslovens § 11, stk. 2, lyder således:...

I den anledning skal Justitsministeriet udtale følgende: Efter Justitsministeriets opfattelse vil et pantebrev, der er udstedt til et realkreditinstitut som nævnt i tinglysningslovens § 11, stk. 2, 2. pkt., efter dommerens bestemmelse kunne udslættes mod løskvittering fra det pågældende realkreditinstitut, så længe der ikke er anført en ny pantthaver i tingbogen. Den endelige afgørelse af dette spørgsmål hører under domstolene."

Realkreditrådets skrivelse af 24. maj 1995:

"Finansrådet har ved skrivelse af 20. marts 1995 rettet henvendelse til Realkreditrådet med anmodning om Realkreditrådets kommentarer til spørgsmålet om anerkendelse af transportpåtegning på et realkreditpantebrev til debitor. I den forbindelse er henvist til en vedlagt kendelse af 26. oktober 1994 fra Vestre Landsret. Realkreditrådet skal indledningsvis beklage den sene besvarelse og i øvrigt bemærke:

Realkreditpantebrevene har steds indeholdt en rektaklausul, dvs. en bestemmelse om at pantebrevet er uoverdrageligt. I den før 1970-reformen gældende realkreditlovgivning var uomsættelighedskravet lovbeholdet. Lovkravet er imidlertid i den gældende realkreditlovgivning bortfaldet - anderledes imidlertid i praksis. Når realkreditpantebrevene fortsat er forsynet med rektaklausul, beror dette på såvel historiske som praktiske årsager. Den begrundelse, som Vestre Landsrets kendelse af 26. oktober 1994 citerer Finanstilsynet for, har utvivlsomt historisk set været den bærende - for nuværende har de fleste realkreditinstitutter en vedtægsmæssig pligt til at forsyne deres pantebreve med rektaklausul. Den praktiske begrundelse for rektaklausulen, og for at den skal fortolkes restriktivt, er dog i dag den mest tungtvejende. I medfør af tinglysningslovens § 11, stk. 2, sidste punktum, kan man i dag aflyse realkreditpante-

brevene (herunder relaxere og rykke) uden fremlæggelse af selve pantebrevet, dvs. aflyse på grundlag af løs kvittering, såfremt tinglysningsdommeren finder dette forsvarligt. Denne adgang, som er af stor praktisk betydning for realkreditinstitutterne, er knyttet uløseligt sammen med uoverdrageligheden af realkreditpantebrene. Såfremt transportererede realkreditpantebreve (i form af omdannede ejerpantebreve) kommer i regelmæssig cirkulation, er der en betydelig risiko for, at adgangen til at anvende løse erklæringer fortabes generelt. Desuden bemærkes, at Realkreditrådet er af den opfattelse, at rektaklausulen medfører, at institutterne ikke er forpligtet til at transportere et ekstraordinært indfriet pantebrev til debitor."

Et flertal i Nævnet fandt, at rektaklausulen i pantebrevet efter sin ordlyd også måtte gælde overdragelse fra kreditor til debitor i forbindelse med debtors indfrielse af pantegælden. Rektaklausulen i realkreditpantebreve var i første række blevet indsat for at beskytte den enkelte låntager mod, at pantebrevet overdrages til en anden kreditor. Der havde imidlertid gennem tiden udviklet sig en administrativ praksis i realkreditinstitutterne, ligesom der var gennemført særlige regler i tinglysningssystemet blandt andet om aflysning af realkreditpantebreve, der har til forudsætning, at realkreditpantebreve er forsynet med en rektaklausul og ikke overdrages. Såvel pantedeбитor som pantekreditor kan derfor have en interesse i at påberåbe sig rektaklausulen, og der måtte som følge heraf foretages en afvejning af klagernes økonomiske interesse i at få overdraget realkreditforeningspantebrevet i forhold til realkreditinstituttets administrative og tinglysningsmæssige interesser i at påberåbe sig bestemmelsen.

Flertallet fandt ikke, at klagernes interesse i at få transporteret pantebrevet er så tungtvejende i forhold til realkreditinstituttets interesser i at undlade transport, som flertallet anså for rimelige og anerkendelsesværdige, at realkreditinstituttet var afskåret fra at påberåbe sig bestemmelsen i forhold til klagerne. Flertallet stemte derfor for at tage realkreditinstituttets frifindelsespåstand til følge.

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

Efter almindelige principper om loyalitet i kontraktforhold påhviler det parterne inden for rimelige grænser at medvirke til at varetage den anden parts legitime interesser. Mindretallet lagde til grund, at realkreditinstituttets medvirken til den af klagerne ønskede fremgangsmåde ved pantebrevets førtidige indfrielse var nødvendig for, at klagerne kunne opnå stempelmæssige fordele svarende til dem, der uden anvendelse af sådan fremgangsmåde, i øvrigt opnås ved førtidig indfrielse af et realkreditpantebrev i forbindelse med optagelse af nyt realkreditlån. Det omtvistede spørgsmål kunne således efter det foreliggende kun få praktisk betydning, hvor der skete førtidig indfrielse af et realkreditlån, og hvor dette erstattedes af en anden pantesikret lånetype.

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

Mindretallet fandt herefter ikke, at realkreditinstituttet havde anført til-

strækkeligt tungtvejende grunde til at modsætte sig klagerens anmodning om i forbindelse med den førtidige indfrielse at transportere pantebrevet til debitor med henblik på dettes aflys-

ning, og stemte derfor for at tage klagerens erstatningspåstand til følge. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

B9607037

Fejl i indfrielsesaftale

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 23. december 1996

Klageren ejer en ejendom, hvori der indestår lån til det indklagede realkreditinstitut. Realkreditinstituttet er koncernforbundet med klagerens pengeinstitut.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgik vilkårene for opsigelse og indfrielse af lånet, herunder at indfrielsesbeløbet beregnedes af realkreditinstituttet med bindende virkning for debitor, og at oplysninger om de obligationer og den obligationsrestgæld, hvormed gælden ekstraordinært kunne indfries, fremgik af realkreditinstituttets terminskvitteringer.

Af en betalingsserviceoversigt vedrørende betaling af december termin 1995 fremgik det, at lånerestgælden udgjorde 488.155 kr., at obligationsrestgælden udgjorde 511.830 kr., samt at obligationsrenten var 9 pct.

Ved brev af 4. december 1995 anmodede klageren realkreditinstituttet om at undersøge, om det kunne svare sig at omlægge det indestående lån til et nyt 6 pct. konvertibelt obligationslån. Klageren bad samtidig om at få lånet forhøjet, idet han ville gennemføre nogle forbedringer af ejendommen.

Realkreditinstituttet fremsendte den 22. december 1995 dels en beregning vedrørende omlægning af klagerens lån til et 30-årigt kontantlån på 524.000 kr., dels et lånetilbud på et kontantlån på 524.000 kr. I omlæg-

ningsberegningen, der var vejledende, var der foretaget en sammenligning af brutto- og nettoydelse m.v. vedrørende det indestående lån og det tilbudte lån. Af omlægningsberegningen fremgik det endvidere, at der efter indfrielse af det eksisterende lån med 517.130 kr. og afholdelse af øvrige omkostninger med 3.000 kr. ville fremkomme et overskydende provenu på 826 kr.

Realkreditinstituttet udarbejdede den 29. december 1995 et lånetilbud vedrørende et 20-årigt kontantlån på 524.000 kr. Ligeledes den 29. december 1995 udarbejdede realkreditinstituttet en konsekvensberegning vedrørende det tilbudte 20-årige lån. Af konsekvensberegningen fremgik det, at ydelsen på det nye lån ville være 1.317,20 kr. større årligt end ydelsen på det gamle lån, at den samlede betaling ville blive reduceret med 467.119,47 kr., og at der ville blive et overskydende provenu på 826 kr.

Den 9. januar 1996 indgik klageren henholdsvis en omprioriteringsaftale samt en afregnings- og fastrenteaftale med realkreditinstituttet vedrørende udbetaling af det nye lån pr. den 7. februar 1996. Samme dag indgik klageren og realkreditinstituttet herudover en aftale om pariindfrielse af det eksisterende lån pr. den 8. februar 1996. Af aftalen om pariindfrielse fremgik blandt andet følgende:

"Opgørelse af indfrielsesbeløbet:

Ydelse for perioden 01.01.1996 - 08.02.1996:		Kroner
Renter		4.836,92
Administrationsprovision		257,96
Afdrag		0,00
Kontant restgæld pr. 08.02.1996	488.155,63 kr.	
Obl.restæld pr. 08.02.1996	511.775,95 , kursværdi	511.775,95
Kuponrente	6.781,03 kr.	
Rentegodtgørelse	-2.260,34 kr.	
Differencerente		4.520,69
Indfrielsesgebyr		0,00
Restance m.v.		6.009,27
I alt til kontant betaling den 08.02.1996		<u>515.382,25</u>

...Betaling af det kontante beløb

Det betalte beløb skal være uigenkaldeligt indbetalt senest på den anførte dato.

Det forudsættes, at alle terminsydelse frem til den anførte dato er betalt rettidigt. Er dette ikke tilfældet, skal der betales gebyrer, restancerente og morarente, som nævnt i pantebrevet..."

Det nye lån blev udbetalt den 7. februar 1996. Låneprovenuet udgjorde 521.214 kr. efter fradrag af omkostninger til realkreditinstituttet på 2.786 kr.

Den 8. februar 1996 fremsendte realkreditinstituttet en ny aftale om indfrielse, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

"Opgørelse af indfrielsesbeløbet:

Ydelse for perioden 01.01.1996 - 08.02.1996:		Kroner
Renter		4.836,92
Administrationsprovision		257,96
Afdrag		0,00
Kontant restgæld pr. 08.02.1996	488.155,63 kr.	
Obl.restæld pr. 08.02.1996	511.775,95 , kursværdi	511.775,95
Kuponrente	6.781,03 kr.	
Rentegodtgørelse	-2.260,34 kr.	
Differencerente		4.520,69
Indfrielsesgebyr		0,00
I alt til kontant betaling den 08.02.1996		<u>521.391,52"</u>

Klageren protesterede ved brev af 20. februar 1996 over for realkreditinstituttet over ændringen af indfrielsesbeløbet i forhold til det i indfrielsesaftalen af 9. januar 1996 anførte. Klageren henviste endvidere til teksten i det oprindelige pantebrev, hvoraf det fremgår, at indfrielsesbeløb bliver beregnet af realkreditinstituttet med bindende virkning for debitor. Klageren fandt, at denne bestemmelse måtte være gensidig. Klageren opfordrede realkreditinstituttet til at fastholde indfrielsesaftalen af 9. januar 1996, idet han havde handlet i tillid til denne.

Realkreditinstituttet afviste ved brev af 4. april 1996 at fastholde indfri-

sesaftalen af 9. januar 1995, blandt andet under henvisning til, at der i denne var sket en fejlagtig kreditering af en ikke eksisterende restance på 6.029 kr., hvilken fejl var korrigeret i opgørelsen af 8. februar 1996.

Efterfølgende korrespondance førte ikke til en afklaring af sagen, som klageren indbragte for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet skulle yde ham en godtgørelse på 6.009 kr. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde til grund, at opgørelsen af indfrielsesbeløbet i aftalen af 9. januar 1996 om pariindfrielse pr. 8. februar 1996 ved en fejl hos realkreditinstituttet blev beregnet til

515.382 kr. og rettelig skulle have været 521.391 kr. Ved vurderingen af, om klageren kunne støtte ret på denne fejl, måtte det efter Nævnets opfattelse tillægges betydning, at det fremgik af konsekvensberegningen af 29. december 1995, som klageren havde modtaget, at låneomlægningen måtte forventes at give et overskydende provenu på 826 kr. Der måtte ligeledes lægges vægt på, at det selv ved en hurtig og mindre dybtgående gen-

nemgang af beregningen af indfrielsesbeløbet i aftalen af 9. januar 1996 burde give anledning til undren og spørgsmål, at der i opgørelsen var medtaget en post "Restance m.v." på 6.009 kr. i klagerens favør. Nævnet fandt, at klageren ikke under disse omstændigheder kunne støtte ret på fejlberegningen, jf. aftalelovens § 32. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

B9607041

Omkostninger i forbindelse med annullation af tinglysningsaftale

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 19. november 1996

I klagerens ejendom indestod tre realkreditlån, hvoraf det ene var ydet af det indklagede realkreditinstitut, samt et privat pantebrev på oprindeligt 235.000 kr.

Det private pantebrev indeholdt på side 2 en bestemmelse om, at ekstraordinær indfrielse kun kunne ske til en kurs, som skulle beregnes efter nærmere angivne regler. På en terminsopkrævning fra den 19. februar 1996 vedrørende det private pantebrev var det med håndskrift anført, at lånet ifølge lånsøger kunne indfries til kurs 112.

Den 14. maj 1996 udfærdigede realkreditinstituttet et lånetilbud på et 30-årigt kontantlån. Af tilbudet fremgik det, at det var forudsat, at det private pantebrev kunne indfries til kurs på 100.

Klageren og realkreditinstituttet indgik den 20. maj 1996 en aftale om prioritering og tinglysning, hvorefter realkreditinstituttet skulle forestå tinglysning af det nye lån og indfrielse hurtigst muligt af det private pantebrev. Det fremgik endvidere af aftalen, at såfremt sagen ikke blev gennemført, og dette skyldes forhold, der ikke kunne tilregnes realkreditinstituttet var klageren forpligtet til at betale afholdte udlæg, herunder gebyrer og omkostninger, samt et reduceret tinglysningsgebyr på 500 kr. til realkreditinstituttet.

Pantebrevet vedrørende det nye lån blev af realkreditinstituttet sendt til tinglysning den 30. maj 1996. Realkreditinstituttet udbad sig i den forbin-

delse en tingbogsattest efter pantebrevets tinglysning og vedlagde en check til dækning af stempel- og retsafgift på 8.099 kr. samt 100 kr. til dækning af tingbogsattesten.

Den 17. juni meddelte realkreditinstituttet klageren, at man havde annulleret hans lånesag og sendt det tinglyste pantebrev til amtet for at få 75 pct. af stempeludgiften refunderet. Realkreditinstituttet bad samtidig klageren indbetale i alt 3.150 kr. til dækning af reststempel, tingbogsattest samt annulleringsgebyr på 500 kr. Den 18. juni 1996 protesterede klageren over for realkreditinstituttet over den fremsendte opkrævning. Klageren anførte, at han af realkreditinstituttets medarbejder var blevet stillet i udsigt, at det private pantebrev kunne indfries til kurs 105 og ikke til kurs ca. 120. Dette var i følge klageren en afgørende forudsætning for gennemførelsen af lånesagen. Medarbejderen havde i følge klageren endvidere oplyst, at det alene ville koste 500 kr. at annullere lånetilbudet.

Realkreditinstituttet redegjorde den 18. juli 1996 for sin opfattelse af hændelsesforløbet og afviste samtidig klagerens protest. Efterfølgende korrespondance mellem parterne førte ikke til enighed, hvorfor klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren indbetalte under klagesagsbehandlingen annullationsgebyret på 500 kr. Realkreditinstituttet bekræftede den 29. juli 1996 modtagelsen af annullationsgebyret og anførte samti-

dig, at der fortsat udestod et restbeløb på 2.650 kr., som klageren blev anmodet om at indbetale snarest.

Klageren nedlagde ved Ankenævnet påstand om, at han ikke var forpligtet til at betale mere end 500 kr. ved annullation af låneomlægningssagen. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Et flertal i Nævnet fandt, at klageren med sin underskrift på aftalen om prioritering og tinglysning havde bemyndiget realkreditinstituttet til for hans regning at afholde udgifter i forbindelse med gennemførelsen af lånesagen, ligesom klageren havde forpligtet sig til at betale afholdte udlæg, herunder gebyrer og omkostninger, i tilfælde af, at lånesagen ikke gennemførtes på grund af forhold, der ikke kunne tillægges realkreditinstituttet. Flertallet fandt ikke, at klageren havde godtgjort, at realkreditinstituttets medarbejder havde opgivet indfrielseskursen på det private pantebrev til 105 eller havde oplyst, at det alene ville koste 500 kr., såfremt klageren annullerede tinglysningsaftalen. Flertallet fandt herefter ikke, at klagerens annullation af prioriterings- og tinglysningsaftalen var sket af årsager,

der kunne tilregnes realkreditinstituttet. Herefter og da der heller ikke i øvrigt forelå omstændigheder, der kunne begrunde, at klageren blev fritaget for at betale de beløb, der inden klagerens annullation af aftalen var afholdt af realkreditinstituttet, stemte flertallet for at tage realkreditinstituttets frifindelsespåstand til følge.

Selv om klageren ikke havde godtgjort, at realkreditinstituttets medarbejder havde opgivet indfrielseskursen på det private pantebrev til 105, fandt mindretallet det godtgjort, at realkreditinstituttet havde vidst, at klageren havde visse kursforbehold. Set i lyset heraf fandt mindretallet, at realkreditinstituttet burde have ventet med at tinglyse pantebrevet, indtil indfrielseskursen på det private pantebrev var afklaret. Tinglysningsomkostningerne udgjorde i alt 2.650 kr. af de 3.150 kr., som realkreditinstituttet havde krævet klageren for. På den baggrund stemte mindretallet for at tage klagerens påstand til følge.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet, og realkreditinstituttet blev derfor frifundet.

B9610053

Ekspeditionstid ved afgivelse af lånetilbud

Kendelse afsagt af
Realkreditankenævnet
den 23. december 1996

Klageren underskrev den 2. maj 1994 en købsaftale om salg af sin ejerlejlighed for et beløb på 430.000 kr. Købesummen skulle blandt andet berigtiges ved optagelse af et kontantlån på 337.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut. Kontantlånet var beregnet ud fra kurs 74,50 for 5 pct. obligationer, hvilket gav en obligationshovedstol på 452.349 kr., og samlede årlige prioritetsydelse på 39.093 kr. Købsaftalen indeholdt en klausul, hvorefter der skulle ske regulering af sælgerpantebrevet ved enten ændringer i den beregnede obligationshovedstol for kontantlånet, eller såfremt de årlige prioritetsydelse efter lånets berigtigelse blev forøget med mere end 500 kr., dog minimum 2 pct. af de i købsaftalen anførte prioritetsydelse. Købsaftalen indeholdt derudover en angivelse af, at klageren som sæl-

ger var gjort bekendt med mulighederne for kurssikring til sikring af nettoprovenuet.

Realkreditinstituttet afgav den 16. maj 1994 et lånetilbud til ejendomsmægleren vedrørende det stipulerede ejerskiftelån. Lånetilbudet var beregnet på grundlag af kurs 74,55 pr. den 16. maj 1994 for 30-årige 5 pct. obligationer. Under lånetilbudets "særlige oplysninger" fremgik det, at der kunne tilbydes fastkursaftale.

Ejendomsmægleren meddelte den 23. maj 1994 klageren, at han samme dag havde sendt lånetilbudet til ekspedition i klagerens pengeinstitut. Ejendomsmægleren vedlagde en kopi af lånetilbudet samt en kopi af hans fremsendelsesbrev til pengeinstitutet.

Lånet blev udbetalt den 6. juli 1996 i henhold til en kurskontrakt, som var indgået den 24. juni 1994. Realkredit-

instituttet fremsendte den 6. juli 1994 låneafregning til pengeinstituttet. Det fremgik af låneafregningen, at ejerskiftelånet var udbetalt til kurs 69,60, og at der til tilvejebringelse af konstantlånet var solgt obligationer for 484.195 kr.

Ejendomsmægleren meddelte den 12. september 1994 klageren, at sælgerpantebrevet som følge af forøgelsen af obligationsbeløbet vedrørende ejerskiftelånet skulle nedsættes med 50.109 kr., og at der således skulle udstedes et sælgerpantebrev på 14.891 kr.

Ejendomsmægleren købte den 19. december 1994 sælgerpantebrevet til en nettokurs på 89,0.

Klageren fandt, at ejendomsmægleren havde påført ham et tab ved at have forsinket lånehjemtagelsen, idet ejendomsmægleren først den 23. maj 1994 videresendte lånetilbudet til klagerens pengeinstitut, på trods af at ejendomsmægleren allerede den 16. maj 1994 havde modtaget lånetilbudet fra realkreditinstituttet. Klageren rejste derfor sag mod ejendomsmægleren ved Klagenævnet for Ejendomsformidling om blandt andet dette spørgsmål.

Realkreditinstituttet oplyste over for ejendomsmægleren til brug for klagesagsbehandlingen i Klagenævnet for Ejendomsformidling, at realkreditinstituttet havde udskrevet lånetilbudet den 16. maj 1994, og at realkreditinstituttet på daværende tidspunkt dagligt behandlede så mange sager, at bevilning af lånetilbud kunne ske op til et par dage efter udskrivning af tilbudet. Klagenævnet for Ejendomsformidling afsagde den 7. august 1996 kendelse i sagen, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Nævnet finder ikke, at fristen for en rimelig ekspeditionstid af lånetilbud er overskredet, hvorfor nævnet ikke kan pålægge de indklagede et erstatningsansvar eller salærfortabelse. Det ligger uden for dette nævns opgave at tage stilling til, om realkreditinstituttets lånetilbud er afsendt samme dag, som dette er dateret. Nævnet må således henvise klager til Realkreditankenævnet vedrørende dette punkt ..."

Klageren rettede den 23. september 1996 henvendelse til realkreditinstituttet og anmodede om, at instituttet godtgjorde ham hans tab. Klageren henviste i den forbindelse til Klagenævnet for Ejendomsformidlings manglende stillingtagen til denne del af hans klage.

Realkreditrealkreditinstituttet afviste den 2. oktober 1996 at have forsinket sagsbehandlingen af klagerens lånetilbud og anførte, at instituttet derfor ikke kunne drages til ansvar for klagerens kurstab. Realkreditinstituttet oplyste i den forbindelse, at der i foråret 1994 var et meget stort antal daglige ekspeditioner på grund af konverteringsbølgen, og at der på daværende tidspunkt var ekspeditionstider vedrørende lånesager på op til flere måneder.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved ikke at fremsende lånetilbudet den samme dag, det var udskrevet, og at instituttet derfor var erstatningsansvarlig for hans kurstab i den anledning. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Nævnet lagde på baggrund af realkreditinstituttets oplysninger under klagesagsbehandlingen til grund, at realkreditinstituttet modtog låneansøgningen den 9. maj 1994, og at instituttet den 17. maj 1994 eller den 18. maj 1994 fremsendte lånetilbudet. Nævnet fandt ikke, at realkreditinstituttet herved på ansvarspådragende måde havde forsinket lånesagen, og frifandt derfor realkreditinstituttet.

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 1996 og forventes at kunne holdes på det samme niveau i 1997.

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 33 12 82 00 eller pr. telefax på nr. 33 12 36 01.

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.



REGISTER 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:

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

8 2

OVERSIGT OVER
GENERELLE EMNER,
DER ER BEHANDLET
I TIDLIGERE
ÅRSBERETNINGER

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



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 I

EMNEREGISTER
KENDELSER

Stikord	Resume-nummer	Stikord	Resume-nummer
12-terminerslån	B9504033	–	B9402022
Afdragsordning	B9204032	–	B9403039
–	B9207045	–	B9403041
–	B9308059	–	B9403042
–	B9309065	–	B9408095
Afregning	B9302018	–	B9506044
Afregningskurs	B9311095	Dobbeltsalg	B9201006
–	B9406070	Dobbeltbetaling	B9401006
–	B9410113	Ejendomshandel	B9406068
–	B9501002	–	B9408084
–	B9501009	Ejerskifte	B9205039
Afslag på lån	B9201004	–	B9302009
–	B9301007	–	B9303023
–	B9309068	–	B9309068
–	B9405060	–	B9404052
–	B9407080	–	B9412132
–	B9409101	Eksisterende lån	B9202013
–	B9505034	Ekspeditionstid	B9205043
–	B9606033	–	B9210063
Aftale	B9503027	–	B9308059
–	B9607037	–	B9308061
Akkord	B9410112	–	B9308063
Ambulancetjeneste	B9308064	–	B9309066
–	B9508055	–	B9311094
Annulation	B9607041	–	B9311096
Ansvarsfraskrivelse	B9208051	–	B9312105
–	B9408084	–	B9401010
Beregning	B9210065	–	B9401011
–	B9302019	–	B9402019
–	B9309070	–	B9403040
–	B9311091	–	B9405055
–	B9401009	–	B9405060
–	B9411118	–	B9405062
–	B9507050	–	B9406066
Betingelser	B9412128	–	B9407074
–	B9503026	–	B9408086
–	B9504031	–	B9408094
–	B9510062	–	B9408097
–	B9605024	–	B9410113
–	B9605027	–	B9411123
–	B9607034	–	B9501005
Bidrag	B9401013	–	B9501012
–	B9403028	–	B9501016
Bidragsforhøjelse	B9205036	–	B9502018
–	B9212075	–	B9502019
–	B9301001	–	B9503021
–	B9301006	–	B9503023
–	B9302022	–	B9506046
–	B9311090	–	B9510058
Bygning på lejet grund	B9301005	–	B9511071
–	–	–	B9603013
Condictio indebiti	B9607041	–	B9610053
Depot	B9304030	Ekstraordinær afdrag	B9412129
Differencerente	B9304031	–	B9503026
–	B9311086	–	B9505036
–	B9311091	Erhverv	B9503024
–	B9312107	Erindringsskrivelse	B9209056
–	B9401007	–	B9210066
–	B9401009	Fastkursaftale	B9406070
–	B9401013	Fejlagtig erlagt	B9207048
–	–	–	B9607040

Stikord	Resume-nummer	Stikord	Resume-nummer
Fejlbehandling	B9403040	-	B9310076
-	B9405062	-	B9312102
-	B9408089	-	B9408088
-	B9409107	-	B9411115
-	B9511071	-	B9411116
Fejlberegning	B9407072	-	B9505039
-	B9408089	-	B9506043
-	B9412129	-	B9510063
-	B9607037	-	B9511070
Fejlvurdering	B9204034	-	B9512072
Forbehold/betingelser	B9201003	-	B9603014
-	B9201004	Godkendelse	B9203023
-	B9204031	-	B9401011
-	B9303023	Gældsansvar	B9203023
-	B9308063	-	B9203025
-	B9309067	-	B9311092
-	B9404054	-	B9311093
-	B9405059	-	B9404052
-	B9410113	-	B9406068
Fordeling	B9202015	-	B9508054
Forhøjelse	B9202021	-	B9610049
Forhåndsgodkendelse	B9205043	Gældsovertagelse	B9203023
-	B9505038	-	B9205043
Forhåndslån	B9504031	-	B9305038
-	B9605028	-	B9307055
Forlig	B9501008	-	B9311092
Forlængelse	B9202020	-	B9311093
Forrentning	B9201011	-	B9404052
-	B9210061	-	B9412128
-	B9307047	-	B9412132
-	B9309070	-	B9503026
-	B9401006	-	B9504031
Forsinkelse	B9212079	-	B9505038
Forældelse	B9210061	-	B9508054
-	B9309070	-	B9512072
-	B9606031	-	B9605024
Frigivelse	B9204031	-	B9610049
-	B9304030	Henstand	B9309065
Frigørelse	B9203023	-	B9407071
-	B9311093	-	B9510063
-	B9404052	Hjemmel	B9202014
-	B9406068	-	B9202015
-	B9508054	-	B9301006
-	B9610049	-	B9510063
Frist	B9303028	-	B9603014
Frivilligt salg	B9202021	Hovedstol	B9208053
-	B9204032	Ideelle anparter	B9404054
-	B9411121	-	B9412132
-	B9503025	-	B9503027
-	B9603012	Incasso	B9305037
-	B9603013	Incassogebyr	B9306042
-	B9604020	-	B9310078
Garanti	B9308063	Incassoprocedure	B9306042
-	B9311087	-	B9407071
-	B9405059	Indfrielse	B9204029
Gebyr	B9202014	-	B9210063
-	B9204029	-	B9210070
-	B9209056	-	B9211071
-	B9210066	-	B9212077
-	B9302008	-	B9302013
-	B9302010	-	B9304031
-	B9302013		

Stikord	Resume-nummer	Stikord	Resume-nummer
-	B9308062	Kreditvurdering	B9310077
-	B9310073	-	B9407080
-	B9310076	-	B9409101
-	B9312107	Krav	B9606031
-	B9312113	Kurser	B9210065
-	B9312115	-	B9310076
-	B9401010	-	B9403040
-	B9401013	-	B9407078
-	B9406065	-	B9501012
-	B9408085	-	B9602006
-	B9408089	Kurssikring	B9303025
-	B9408095	-	B9310074
-	B9409105	-	B9311087
-	B9410113	-	B9401005
-	B9411115	-	B9411119
-	B9411116	-	B9501009
-	B9411119	-	B9506046
-	B9412131	Kurstab	B9312105
-	B9501012	-	B9405055
-	B9503022	-	B9405062
-	B9504032	-	B9407074
-	B9506042	-	B9408086
-	B9507050	-	B9408097
-	B9603014	-	B9502018
-	B9605025	-	B9503021
-	B9607037	-	B9503023
Indfrielseskurs	B9404049	-	B9610053
-	B9407075	Kurstabsfradrag	B9407079
-	B9407076	-	B9501005
-	B9409102	-	B9501010
-	B9604021	-	B9601001
Indfrielsesmetode	B9312106	-	B9603015
-	B9311089	-	B9604019
-	B9401002	Køber	B9401011
-	B9401005	Købesum	B9201011
-	B9401009		
-	B9505039	Lejeaftale	B9302014
-	B9506045	-	B9302017
Inkonvertibilitet	B9312099	Løbetid	B9202020
-	B9312111	-	B9405058
-	B9407079	-	B9501010
-	B9408085	-	B9604019
-	B9504032	Låneafregning	B9311096
-	B9505036	Låneansøgning	B9406066
-	B9506042	Låneomlægning	B9201009
Instruks	B9405057	-	B9202020
		-	B9209057
Kaution	B9204031	-	B9210065
-	B9409101	-	B9302019
Kontantlån	B9202020	-	B9303025
-	B9205036	-	B9305038
-	B9308062	-	B9307045
-	B9407079	-	B9310074
-	B9410110	-	B9311086
-	B9411115	-	B9311087
-	B9501003	-	B9312109
-	B9501010	-	B9312115
-	B9507050	-	B9401001
-	B9604020	-	B9401002
Konvertibilitet	B9211071	-	B9401005
Kontraheringspligt	B9310080	-	B9401006

Stikord	Resume-nummer	Stikord	Resume-nummer
-	B9401007	-	B9409103
-	B9401013	-	B9501008
-	B9403028	Låneudbetaling	B9212079
-	B9403034	-	B9311095
-	B9403039	-	B9402019
-	B9403040	-	B9404054
-	B9404046	-	B9405057
-	B9404049	-	B9408097
-	B9405058	-	B9410110
-	B9405061	-	B9410113
-	B9406066	-	B9411119
-	B9407072	-	B9411123
-	B9407075	-	B9501002
-	B9407076	-	B9501003
-	B9407078	-	B9501009
-	B9407079	-	B9501016
-	B9408085	-	B9502018
-	B9408086	-	B9503027
-	B9408089	-	B9509057
-	B9409098	-	B9510065
-	B9409102	Låneudmåling	B9310077
-	B9410111	-	B9605028
-	B9412129	Lånevilkår	B9202013
-	B9501012		
-	B9502019	Meddelelse	B9411126
-	B9505039	Misligholdelse	B9207046
-	B9506046	-	B9301003
-	B9603015	Mixlån	B9311089
-	B9604021	Modregning	B9302021
Låneprovenu	B9212079	-	B9306039
-	B9306043	-	B9306043
-	B9307045	-	B9311097
-	B9311097	Morarente	B9202015
Lånetilbud	B9201003	-	B9207045
-	B9302008	-	B9301003
-	B9302009	-	B9310078
-	B9302011	-	B9408088
-	B9303028	-	B9409101
-	B9309066	-	B9409105
-	B9311094		
-	B9312102	Nedbringelse	B9205039
-	B9312105	-	B9504031
-	B9405055	Nedlysning	B9208053
-	B9405062		
-	B9407074	Omfang	B9208051
-	B9408094	Omkostninger	B9209057
-	B9409103	-	B9305035
-	B9409107	-	B9305037
-	B9501016	-	B9403034
-	B9503021	-	B9409107
-	B9510058	-	B9607041
-	B9510062	Ophævelse	B9406068
-	B9511071	-	B9408084
-	B9604019	Opfyldelse	B9204030
-	B9606033	-	B9207047
-	B9610053	-	B9501008
Lånetilsagn	B9204030	-	B9503027
-	B9207047	Opgørelse	B9202014
-	B9301007	-	B9204032
-	B9309067	-	B9210061
-	B9404046	-	B9303027
-	B9405058	-	B9307047

Stikord Resumenummer	Stikord	Resume- nummer	Stikord	Resume- nummer
	–	B9408088	Refinansiering	B9401008
	–	B9510059	–	B9602006
	–	B9603013	Refusion	B9310073
Opsigelse	B9207046	B9210059	–	B9503022
–	B9304031	B9401007	–	B9508053
–	B9406065	B9401007	Reguleringsklausul	B9501003
–	B9409101	B9406065	–	B9604020
–	B9410111	B9409101	Rektaklausul	B9603009
–	B9605024	B9410111	–	B9605030
Opsigelsesfrister	B9311098	B9605024	Renteprocent	B9501003
–	B9312100	B9311098	–	B9509057
–	B9312115	B9312100	Rentetab	B9401010
–	B9401001	B9312115	Rentetilpasningslån	B9311090
–	B9401009	B9401001	–	B9401008
–	B9403039	B9401009	–	B9602006
–	B9403041	B9403039	Reservefondsandele	B9310073
–	B9403042	B9403041	–	B9503022
–	B9405061	B9403042	–	B9508053
–	B9605025	B9405061	Reservefondsbidrag	B9202014
Overbelåning	B9201009	B9605025	Restancer	B9207045
–	B9203025	B9201009	–	B9303027
–	B9204034	B9203025	–	B9310078
–	B9309068	B9204034	–	B9311097
Overskridelse	B9307052	B9309068	–	B9408088
Overtaget pant	B9201011	B9307052	Restancetidspunkt	B9205043
–	B9210059	B9201011	Retsfølgning	B9305035
–	B9302014	B9210059	–	B9402023
–	B9310080	B9302014	–	B9508055
–	B9312104	B9310080	–	B9510059
–	B9405056	B9312104	Rådgivning	B9308064
–	B9408096	B9405056	–	B9311098
–	B9504032	B9408096	–	B9312100
Pantebrev	B9212075	B9504032	–	B9312113
–	B9308061	B9212075	–	B9401001
–	B9411116	B9308061	–	B9401002
–	B9603009	B9411116	–	B9401005
–	B9605030	B9603009	–	B9401006
Passivitet	B9603012	B9605030	–	B9403034
Periodisering	B9506044	B9603012	–	B9403039
Personlig fordring	B9210061	B9506044	–	B9404047
–	B9306043	B9210061	–	B9404049
–	B9307047	B9306043	–	B9405061
–	B9307055	B9307047	–	B9406065
–	B9309070	B9307055	–	B9406066
–	B9311097	B9309070	–	B9407079
–	B9402025	B9311097	–	B9408094
–	B9410112	B9402025	–	B9412131
–	B9503025	B9410112	–	B9501005
–	B9504028	B9503025	–	B9501009
–	B9510059	B9504028	–	B9504033
–	B9603012	B9510059	–	B9506046
–	B9202021	B9603012	–	B9604019
Pris	B9307051	B9202021	–	B9604021
Procedure	B9410110	B9307051	–	B9605025
–	B9205039	B9410110	–	B9605027
Proforma	B9607040	B9205039	–	B9606032
Provenu	B9311091	B9607040	–	B9607034
Rabat	B9403028	B9311091	Rådgivningsansvar	B9307045
–	B9404047	B9403028	–	B9312099
–		B9404047	–	B9312107
			–	B9401009
			–	B9408085
			–	B9409102

Stikord	Resume-nummer	Stikord	Resume-nummer
–	B9410111	–	B9309070
–	B9601001	–	B9307051
–	B9603015	–	B9307055
		–	B9311092
Salg	B9201011	–	B9402025
–	B9310080	–	B9404046
–	B9603017	–	B9501014
Salgsfuldmagt	B9601001	–	B9504028
Sats	B9402022	–	B9505037
Serie	B9407078	–	B9506042
–	B9409098	Tvangsauktionstruet	B9212074
Serieangivelse	B9312111	–	B9305037
Serielukning	B9411126		
Skattefradrag	B9506044	Ubenyttet lånetilbud	B9312108
Stempeloverførsel	B9312109	Uberettiget	B9204029
–	B9411118	Udbetalingsgrundlag	B9510065
Stiftelsesprovision	B9311091	Udbetalingskurs	B9402019
–	B9403028	–	B9405059
–	B9404047	–	B9407075
–	B9506043	–	B9407076
–	B9606032	–	B9409098
Størrelse	B9202014	Udlæg	B9311092
–	B9202015	Underskud	B9411121
–	B9409103	–	B9603013
Sælger	B9203023	–	B9603017
Sælgerpantebrev	B9302018		
Takster	B9503024	Videresalg	B9307051
Terminsydelser	B9202015	–	B9312104
–	B9207048	–	B9405056
–	B9306039	–	B9408096
–	B9311097	–	B9501014
–	B9501003	–	B9504032
		Vilkår	B9204032
Terminsforsikring	B9605027	–	B9212075
–	B9607034	–	B9308062
Tilbagebetaling	B9207048	–	B9310076
–	B9312108	–	B9312104
–	B9607040	–	B9405056
Tilbageholdelse	B9411116	–	B9408084
Tilbagekaldelse	B9201003	–	B9408096
–	B9505037	–	B9411115
–	B9510062	–	B9504032
Tilbagerykning	B9503023	–	B9506042
Tilbudsfrist	B9307052	Værdiansættelse	B9301005
Tinglysning	B9412132	–	B9504028
Tinglysningssaftale	B9505039	–	B9510065
–	B9607041	–	B9603017
Transport	B9302021	–	B9605028
–	B9506043		
–	B9511070	Ydelsesnedsættelse	B9505036
–	B9603009		
–	B9605030	Ændring	B9202013
Tvangsakkord	B9303027	–	B9402022
Tvangsauktion	B9201006	–	B9408095
–	B9308059	–	B9409107

8 3 2
SAGSREGISTER
KENDELSER

Sags-nummer	Stikord
B9201003	Forbehold/betingelser Lånetilbud Tilbagekaldelse
B9201004	Afslag på lån Forbehold/betingelser
B9201006	Dobbeltsalg Tvangsauktion
B9201009	Låneomlægning Overbelåning
B9201011	Forrentning Købesum Overtaget pant Salg
B9202013	Eksisterende lån Lånevilkår Ændring
B9202014	Gebyr Hjemmel Reservefondsbidrag Størrelse
B9202015	Fordeling Hjemmel Morarente Størrelse Terminsydelser
B9202020	Forlængelse Kontantlån Løbetid Låneomlægning
B9202021	Forhøjelse Frivilligt salg Pris
B9203023	Frigørelse Godkendelse Gældsovertagelse Gældsansvar Sælger
B9203025	Gældsansvar Overbelåning
B9204029	Gebyr Indfrielse Uberettiget
B9204030	Lånetilsagn Opfyldelse
B9204031	Forbehold/betingelser Frigivelse Kaution

Sags-nummer	Stikord
B9204032	Afdragsordning Frivilligt salg Opgørelse Vilkår
B9204034	Fejlvurdering Overbelåning
B9205036	Bidragsforhøjelse Kontantlån
B9205039	Ejerskifte Nedbringelse Proforma
B9205043	Ekspeditionstid Forhåndsgodkendelse Gældsovertagelse Restancetidspunkt
B9207045	Afdragsordning Morarente Restance
B9207046	Misligholdelse Opsigelse
B9207047	Lånetilsagn Opfyldelse
B9207048	Fejlagtig erlagt Terminsydelser Tilbagebetaling
B9208051	Ansvarsfraskrivelse Omfang
B9208053	Hovedstol Nedlysning
B9209056	Erindringsskrivelse Gebyr
B9209057	Låneomlægning Omkostninger
B9210059	Overtaget pant Opsigelse af lejemål
B9210061	Forrentning Forældelse Opgørelse Personlig fordring
B9210063	Ekspeditionstid Indfrielse
B9210065	Beregning Kurer Låneomlægning
B9210066	Erindringsskrivelse Gebyr

Sags-nummer	Stikord	Sags-nummer	Stikord
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	B9308061	Ekspeditionstid Pantebrev
B9302018	Afregning Sælgerpantebrev		
B9302019	Beregning Låneomlægning		
B9302021	Modregning Transport		
B9302022	Bidragsforhøjelse		
B9303023	Ejerskifte Forbehold/betingelser		

Sags-nummer	Stikord
B9308062	Indfrielse Kontantlån Vilkår
B9308063	Ekspeditionstid Forbehold/betingelser Garanti
B9308064	Ambulancetjeneste Rådgivning
B9309065	Afdragsordning Henstand
B9309066	Ekspeditionstid Lånetilbud
B9309067	Forbehold/betingelser Lånetilsagn
B9309068	Afslag på lån Ejerskifte Overbelåning
B9309070	Beregning Forrentning Forældelse Personlig fordring Tvangsauktion
B9310073	Indfrielse Refusion Reservefondsandele
B9310074	Kurssikring Låneomlægning
B9310076	Gebyr Indfrielse Kurser Vilkår
B9310077	Kreditvurdering Låneudmåling
B9310078	Incassogebyr Morarente Restancer
B9310080	Kontraheringspligt Overtaget pant Salg
B9311086	Differencerente Låneomlægning
B9311087	Garanti Kurssikring Låneomlægning
B9311089	Indfrielsesmetode Mixlån

Sags-nummer	Stikord
B9311090	Bidragsforhøjelse Rentetilpasningslån
B9311091	Beregning Differencerente Rabat Stiftelsesprovision
B9311092	Gældsansvar Gældsovertagelse Tvangsauktion Udlæg
B9311093	Frigørelse Gældsovertagelse Gældsansvar
B9311094	Ekspeditionstid Lånetilbud
B9311095	Afregningskurs Låneudbetaling
B9311096	Ekspeditionstid Låneafregning
B9311097	Låneprovenu Modregning Personlig fordring Restancer Terminsydelse
B9311098	Opsigelsesfrister Rådgivning
B9312099	Inkonvertibilitet Rådgivningsansvar
B9312100	Opsigelsesfrister Rådgivning
B9312102	Gebyr Lånetilbud
B9312104	Overtaget pant Videresalg Vilkår
B9312105	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
B9312106	Indfrielsesmetode
B9312107	Indfrielse Differencerente Rådgivningsansvar
B9312108	Tilbagebetaling Ubenyttet lånetilbud

Sags-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

Sags-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 Kurs 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

Sags-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

Sags-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

Sags-nummer	Stikord	Sags-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 Rente procent 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 Fejlregning Låneomlægning		

Sags-nummer	Stikord	Sags-nummer	Stikord
B9503023	Ekspeditionstid Kurstab Tilbagerykning	B9506044	Differencerente Periodisering Skattefradrag
B9503024	Erhverv Takster	B9506045	Indfrielsesmetode
B9503025	Frivilligt salg Personlig fordring	B9506046	Ekspeditionstid Kurssikring Låneomlægning Rådgivning
B9503026	Betingelser Ekstraordinært afdrag Gældsovertagelse	B9507050	Beregning Indfrielse Kontantlån
B9503027	Aftale Ideelle anparter Låneudbetaling Opfyldelse	B9508053	Refusion Reservefondsandele
B9504028	Personlig fordring Tvangsauktion Værdiansættelse	B9508054	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse
B9504031	Betingelser Forhåndslån Gældsovertagelse Nedbringelse	B9508055	Ambulancetjeneste Retsforfølgning
B9504032	Indfrielse Inkonvertibilitet Overtaget pant Videresalg Vilkår	B9509057	Låneudbetaling Renteprocent
B9504033	12-terminerslån Rådgivning	B9510058	Ekspeditionstid Lånetilbud
B9505034	Afslag på lån	B9510059	Opgørelse Personlig fordring Retsforfølgning
B9505036	Ekstraordinært afdrag Inkonvertibilitet Ydelsesnedsættelse	B9510062	Betingelser Lånetilbud Tilbagekaldelse
B9505037	Tilbagekaldelse Tvangsauktion	B9510063	Gebyr Henstand Hjemmel
B9505038	Forhåndsgodkendelse Gældsovertagelse	B9510065	Låneudbetaling Udbetalingsgrundlag Værdiansættelse
B9505039	Gebyr Indfrielsesmetode Låneomlægning Tinglysningssaftale	B9511070	Gebyr Transport
B9506043	Gebyr Stiftelsesprovision Transport	B9511071	Ekspeditionstid Fejlbehandling Lånetilbud
B9506042	Indfrielse Inkonvertibilitet Tvangsauktion Vilkår	B9512072	Gebyr Gældsovertagelse
		B9601001	Kurstabsfradrag Rådgivningsansvar Salgsfuldmagt Frivilligt salg

Sags-nummer	Stikord	Sags-nummer	Stikord
B9602006	Kurser Refinansiering Rentetilpasningslån	B9606031	Forældelse Krav
B9603009	Pantebrev Rektaklausul Transport	B9606032	Rådgivning Stiftelsesprovision
B9603012	Frivilligt salg Passivitet Personlig fordring	B9606033	Afslag på lån Lånetilbud
B9603013	Ekspeditionstid Frivilligt salg Opgørelse Underskud	B9607034	Betingelser Rådgivning Terminsforsikring
B9603014	Indfrielse Gebyr Hjemmel	B9607037	Aftale Fejlberegning Indfrielse
B9603015	Kurstabsfradrag Låneomlægning Rådgivningsansvar	B9607040	Fejlagtigt erlagt Provenue Tilbagebetaling
B9603017	Salg Underskud Værdiansættelse	B9607041	Annulation Condictio Indebiti Omkostninger Tinglysningsaftale
B9604019	Kurstabsfradrag Løbetid Lånetilbud Rådgivning	B9610049	Frigørelse Gældsansvar Gældsovertagelse
B9604020	Frivilligt salg Kontantlån Reguleringsklausul	B9610053	Ekspeditionstid Kurstab Lånetilbud
B9604021	Indfrielseskurs Låneomlægning Rådgivning		
B9604024	Betingelser Gældsovertagelse Opsigelse		
B9605025	Indfrielse Opsigelsesfrister Rådgivning		
B9605027	Betingelser Rådgivning Terminsforsikring		
B9605028	Forhåndslån Låneudmåling Værdiansættelse		
B9605030	Pantebrev Rektaklausul Transport		