



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 8. juli 1998

JOURNAL NR: 1998-03-062-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Beregning af løbetid på nyt lån

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 16. juni 1998

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Daniel Noe Harboe

Leif Nielsen

Per Englyst

Kim Steen Nielsen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Ifølge det oplyste erhvervede klageren ved købsaftale af 18. oktober 1997 den omhandlede ejendom. I henhold til købsaftalen skulle der i forbindelse med erhvervelsen hos det indklagede realkreditinstitut optages et lån på 827.000 kr. som 30-årigt kontantlån. Lånet skulle optages i sælgerens navn.

Indklagede fremsendte den 29. oktober 1997 et lånetilbud til sælgeren vedrørende henholdsvis et 30-årigt kontantlån og et 30-årigt FlexLån™ Type F1T. Af lånetilbudet vedrørende FlexLånet fremgår blandt andet følgende:

"...1) FlexLån™, Type F1, er et kontantlån med 100% rentetilpasning hvert år...

Som debitor godkender vi ...(klageren)...

Beregningerne i dette tilbud er foreløbige. Vi foretager nye beregninger, når vi udbetaler lånet...

Rentetilpasningen sker altid med virkning fra den 01.01. - første gang den 01.01.1999. Herefter bliver lånet rentetilpasset hvert år...

Tilbudskursen på 101,44 er beregnet som en vægtet kurs ud fra obligationshovedstolene i de enkelte årgange.

Kurserne i de enkelte årgange er 0,1 kurspoint under de sidst noterede officielle kurser for "alle handler" på Københavns Fondsbørs. De endelige kurser bliver reguleret på samme måde, når vi udbetaler lånet...

Aftalt ydelse og løbetid

De har ønsket følgende:

Ydelse før skat pr. måned	Løbetid	Korteste løbetid	Længste løbetid
4.726	30	2	30

De har valgt en ydelse på 4.726 kr. pr. måned, som betyder, at løbetiden er variabel. Ydelsen falder dog lidt i lånets løbetid, fordi bidraget bliver beregnet af restgælden. Vi har foreløbig beregnet løbetiden til 30 år, som betyder at lånet udløber den 31.12.2026 ved uændret renteniveau.

Ved hver rentetilpasning beregner vi en ny løbetid ud fra kurserne på rentetilpasningstidspunktet, så vi fastholder den aftalte ydelse. Hvis renten stiger, forlænger vi løbetiden, og hvis renten falder, bliver løbetiden kortere.

Lånets løbetid må højst blive 30 år i alt. Hvis renten stiger så meget, at løbetiden vil blive over 30 år, bliver det nødvendigt at sætte ydelsen op, så vi fastholder løbetiden på 30 år. Dette gælder både ved udbetaling og rentetilpasning.



Løbetiden må ikke blive kortere end 2 år i alt. Derfor kan det blive nødvendigt at sætte ydelsen ned, hvis renten falder. Dette gælder også, selvom ydelsen bliver mindre end 4.726 kr.

Lånet udløber den 31.12. Renteudviklingen bestemmer i hvilket år lånet udløber. Lånet tilbagebetales som annuitetslån og ydelsen består af afdrag, rente og bidrag...

Kreditoplysninger

De følgende kreditoplysninger er lovpligtige for alle institutter. Her kan De sammenligne udgifterne hvis De har flere lånetilbud. Alle beregningerne er baseret på den vægtede tilbudte kurs 101,44 og et uændret renteniveau i hele lånets løbetid. Vi har foreløbig beregnet løbetiden til 30 år, det vil sige med udløb den 31.12.2026. Kreditoplysningerne gælder indtil næste rentetilpasning, hvor vi sender Dem nye kreditoplysninger...

Lånets pålydende rente er beregnet til 4,7368% om året...

Når vi udbetaler lånet, sender vi Dem nye kreditoplysninger, som er baseret på afregningskursen på obligationerne og gælder indtil næste rentetilpasning. Samtidig får De en oversigt over terminsydelserne år for år.

På næste side kan De se en oversigt over tilbagebetaling af lånet...

Første ydelse november 1997 er på 5.041 kr., anden ydelse december 1997 er på 4.726 kr. Løbetiden kan ændre sig ved hver rentetilpasning. Antallet af ydelser afhænger af, hvornår De får lånet udbetalt. Der kan dog højst være 360 ydelser..."

På oversigten i lånetilbudet over tilbetalingen af lånet er vist, hvorledes lånet afvikles fra 1997 og ind til 2026. Af en rubrik "Afdrag" fremgår, at sidste afdrag skal betales i 2026, hvorefter lånet er afdraget.

Indklagede fremsendte den 31. oktober 1997 en specifikation af fastkursaftale til den berigtigende advokat. Af specifikationen af fastkursaftalen fremgår blandt andet følgende:

"Fastkursaftale på udbetaling af lån

Vi har indgået fastkursaftale til gennemførelse den 15.12.1997 (afviklingsdato) på følgende vilkår:

Sags nr.	Lånetype	Aftalebeløb	Nominelt aftalebeløb	Aftalt Rente kurs	Rente %	Serie	Årgang	Fonds-kode
005FlexLånTM		827.000,00	817.500,64	101,162		som er sammensat således:		
	Type FIT	827.000,00	817.500,64	101,162	6,00	10 D	1999	0925853
							12 terminer	

For fondskode 0925853 er officiel kurs "Alle handler",
noteret pr. 30.10.1997 : 101.550
Forskell mellem officiel kurs "Alle handler" og aftale-
kurs : 0,388



...

Lånet skal tilbagebetales med månedlige ydelser over 24 år. Kontantlånsrenten er 4,8596 % pr. år. Denne rente gælder indtil rentetilpasning d. 01.01.1999...

De har ønsket en ydelse på 4.726 kr. om måneden. Lånets løbetid skal være mellem 2 år og 30 år. Det har været muligt, at opfylde Deres ønske. Derfor vil vi udbetale lånet med en månedlig ydelse på 4.726,04 kr. og en løbetid på 24 år. Denne ydelse og løbetid er gældende indtil næste rentetilpasning..."

Den 15. december fremsendte indklagede låneoplysninger til klagerens pengeinstitut. Af låneoplysningerne fremgår blandt andet følgende:

"Til fremskaffelse af kontantbeløbet kr. 827.000,00*) er der solgt følgende obligationer:...

Effektiv rente pr. år	5,21%
Kontantlånsrente pr. år.	4,8596%
Bidrag pr. år (før rabat)	0,5748%
Rabat på ydelse	0,8671%

Lånet er afregnet d. 15. december 1997.

Lånet skal tilbagebetales med månedlige ydelser over 28,00 år...

Kreditoplysninger:...

I beregningerne har vi forudsat, at renteniveauet er uændret i forhold til i dag. Lånet bliver rentetilpasset første gang den 01.01.1999. Kontantlånsrenten er fastsat til 4,8596%...

De har ønsket en ydelse på 4.726 kr. om måneden. Lånets løbetid skal være mellem 2 år og 30 år. Det har været muligt, at opfylde Deres ønske. Derfor har vi udbetalt lånet med en månedlig ydelse på 4.726,04 kr. og en løbetid på 28 år. Denne ydelse og løbetid er gældende indtil næste rentetilpasning. Løbetiden på lånet er beregnet anderledes end på specifikationen af kursaftalen. Dette skyldes, at renteniveauet er ændret, siden kursaftalen blev indgået."

Indklagede fremsendte den 23. december 1997 et brev til klageren med følgende indhold:

"Vi har drøftet sagen med vores juridiske afdeling - dette har ikke ændret ved vores umiddelbare opfattelse.

1) Fastkursaftalen blev indgået pr. telefon den 31.10. af Deres advokat ... Der blev ikke, i forbindelse med indgåelsen af fastkursaftalen, drøftet løbetider - men alene kurs.

2) Der kan ikke være tale om skuffede forventninger, da vores lånetilbud opererer med en tilbudskurs på 101,44. Dette til en månedlig ydelse på 4.724 kr. før skat, samt en løbetid på 30 år. Specifikationen af fastkursaftalen viser, at kursen blev 101,162, og med en ordinær månedlig ydelse på 4,726,04. Det burde derfor være "indlysende klart", at oplysningen om en løbetid på 24 år måtte være forkert.



3) Der er - iflg. vores juridiske afdeling - ikke retspraksis for, at penge- og realkreditinstitutter ifaldes erstatningspligt, når der som her er tale om "indlysende forkerte" oplysninger."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet principalt at yde ham en erstatning for det tab, han er påført i anledning af, at lånet ikke har fået det i fastkursaftalen fastlagte ydelsesforløb, subsidiært at yde ham en godtgørelse til imødegåelse af hans skuffede forventninger i henseende til det i fastkursaftalen forudsatte ydelsesforløb.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han ved købsaftale af 18. oktober 1997 købte ejendommen til overtagelse pr. 15. november 1997. Ifølge købsaftalen skulle ejendommen nybelånes med et lån hos indklagede på 827.000 kr. - i købsaftalen opført som et 30-årigt kontantlån til rente 7,0084 pct. p.a. og med førsteårs ydelse på 70.326 kr.

I stedet for et traditionelt kontantlån ønskede han imidlertid optaget FlexLånetTM, og indklagede afgav den 29. oktober 1997 tilbud på et sådant lån. Tilbudskursen var 101,44, og det fremgik af lånetilbudet, at korteste løbetid for lånet var 2 år og længste løbetid 30 år. Samme steds var det angivet, at indklagede foreløbig havde beregnet løbetiden til 30 år, hvilket betød, at lånet udløb den 31. december 2026 ved uændret renteniveau. Videre var det i tilbudet nævnt, at løbetiden højst måtte blive 30 år i alt. Hvis renten steg så meget, at løbetiden ville blive over 30 år, ville det blive nødvendigt at sætte ydelsen op, så løbetiden på 30 år blev fastholdt. Dette gjaldt både ved udbetaling og rentetilpasning.

Han indgik den 31. oktober 1997 fastkursaftale med indklagede, hvorefter lånet skulle udbetales den 15. december 1997 til aftalt kurs på 101,162, svarende til en kontantlånsrente på 4,8596 pct. p.a. Af fastkursaftalen fremgik det, at lånet skulle tilbagebetales med månedlige ydelser på 4.726,04 kr. og en løbetid på 24 år. og at denne ydelse og løbetid var gældende ind til næste rentetilpasning.



Da hans pengeinstitut imidlertid den 15. december 1997 modtog låneafregning fra indklagede, fremgik det, at lånet skulle tilbagebetales med månedlige ydelser over 28 år.

Han rettede i den anledning henvendelse til indklagede og besværede sig over ændringen i lånets løbetid, men indklagede afviste i brev af 23. december 1997 afvist hans besvælinger over den fordyrelse, lånets afvikling vil påføre ham i forbindelse med, at lånet ikke kan være afviklet på 24 år, men over 28 år - uændret renteniveau forudsat.

Under samme forudsætning har han beregnet sin merudgift i de omhandlede år til at andrage godt 200.000 kr.

Han gør til støtte for sin principale påstand gældende, at fastkursaftalen er det eneste mellem ham og indklagede foreliggende juridisk bindende dokument, hvori indklagede skriftligt har forpligtet sig til at yde et lån til ham på de oplyste betingelser og med en løbetid på 24 år. Dersom indklagede til egen fordel kan ændre i skriftlige og juridisk bindende aftaler, strider dette efter hans opfattelse mod gældende kontraktsret, idet han ingen mulighed har haft for at indse, at forudsætningerne vedrørende lånets løbetid tilsyneladende har været baseret på en fejlberregning begået af indklagede.

Det bemærkes herved, at disse beregninger hverken kan udføres eller efterkontrolleres af en lægmand, og at den i fastkursaftalen angivne løbetid lå inden for det i lånetilbudet stipulerede.

Videre bemærkes det, at han i forbindelse med ejendomshandlen har været repræsenteret af advokat, der endskønt denne må formodes at have bedre forudsætninger herfor end ham, heller ikke har kunnet gennemskue den af indklagede foretagne fejlberregning vedrørende lånets løbetid.

I lånetilbudet af 29. oktober 1997 var det fremhævet, at lånets løbetid var beregnet foreløbig, idet den endelige løbetid var afhængig af kurserne på udbetalingstidspunktet/tidspunktet for indgåelse af fastkursaftale.

Ved indgåelse af fastkursaftalen den 31. oktober 1997 var den kurs, på grundlag af hvilken der disponeredes, kendt af indklagede, og han måtte derfor gå ud fra, at løbetiden var korrekt beregnet og angivet i fastkursaftalen.

Han har derfor i perioden fra 31. oktober til den 15. december 1997 - og ikke alene i perioden fra den 11. december til den 15. december 1997 - haft opfattelsen af, at han nu havde indgået



aftale med indklagede om effektuering af et lån med løbetid på 24 år.

Det er herefter hans opfattelse, at han ved indgåelse af fastkursaftalen med indklagede har fået tilbudt og accepteret et lån med en løbetid på 24 år, og at indklagede ikke efterfølgende kan ændre i denne juridisk bindende aftale mellem parterne til skade for ham, uden at indklagede må kompensere ham herfor.

Den forlængede løbetid på 4 år indebærer, at han skal betale merydelser af en sådan størrelse, at der herved påføres ham et egentligt tab sammenholdt med det i fastkursaftalen fastlagte ydelsesforløb. Han må derfor have krav på, at indklagede kompenserer ham ved ydelse af en egentlig erstatning.

Det bemærkes i denne forbindelse også, at det har vejet tungt i hans valg af finansieringsform for ejendommen, at det valgte realkreditlån udløb inden pensionering. Han er nu 40 år og har til hensigt at blive pensionet omkring 60-årsalderen, hvorfor løbetiden på lånet på 24 år også passede ind i hans langtidsplanlægning.

Til støtte for sin subsidiære påstand gør han gældende, at den af indklagede begåede fejl er så graverende, at der er grundlag for at yde ham en passende godtgørelse til imødegåelse af hans skuffede forventninger i henseende til det forudsatte ydelsesforløb.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Til støtte for sin frifindelsespåstand anfører indklagede indledningvis, at klageren ikke har lidt noget økonomisk tab. Frifindelsespåstanden skal i øvrigt ses på følgende baggrund:

I den konkrete sag var der tale om en ejerskiftesag, hvor lånet skulle optages i sælgerens navn.

Den 29. oktober 1997 udarbejdede indklagede et lånetilbud på henholdsvis et 30-årigt kontantlån og et 30-årigt FlexLån™ Type F1T. Klageren havde således en forudsætning om, at lånet skulle afdrages over 30 år på baggrund af en 1. års ydelse på 56.683 kr.

Den 31. oktober 1997 indgik klagerens advokat en fastkursaftale pr. telefon med udbetaling den 15. december 1997. Det er korrekt, at det af fastkursaftalen fremgår, at lånet skulle tilbagebetales med månedlige ydelser over 24 år.



At lånet skulle tilbagebetales over 24 år var en fejl, idet kurserne ikke var steget så meget, at lånet kunne tilbagebetales over 24 år i stedet for 30 år.

Den 15. december 1997 fremsendte indklagede låneoplysningerne til klageren, og heraf fremgår det, at løbetiden blev 28 år. Løbetiden på de 28 år i stedet for 30 år er korrekt, eftersom kursstigningerne har medført, at lånet afdrages 2 år hurtigere end oprindeligt forudsat af klageren.

Indklagede beklager således, at indklagede i perioden 11. december - 15. december 1997 har givet klageren den opfattelse, at lånet skulle afdrages over 24 år i stedet for 28 år. Rent juridisk er det fuldstændig ligegyldigt for sagen, om klageren måtte have haft den omhandlede opfattelse i perioden 11/12 - 15/12 1997, eller i perioden 31/10 - 15/12 1997. Den nævnte fejl danner i alle tilfælde ikke grundlag for, at indklagede på nogen måde skulle ifalde erstatning over for klageren.

Det er dansk rets almindelige erstatningsregler, der regulerer, hvorvidt klageren i denne sag er berettiget til erstatning. Klageren er hverken i henhold til sin principale eller subsidiære påstand berettiget til nogen godtgørelse, i og med der ikke er nogen særlov som eksempelvis ejendomsomsætningslovens § 24, der regulerer dette tilfælde.

Idet der som bekendt er righoldig nyere domspraksis, som slår fast, at der ikke ydes erstatning - efter dansk rets almindelige erstatningsregler - for skuffede forventninger må erstatningskravet afvises. Klageren har rent faktisk ikke lidt noget økonomisk tab, men har kun i 4 dage været i den tro, at lånet blev afdraget over 24 år i stedet for 28 år mod oprindeligt at have forudsat, at lånet skulle afdrages over 30 år.

Indklagede henviser i øvrigt til U 96.200, hvor Højesteret fastslog, at låntager var forpligtet fuldt ud, uanset at bankens oplysning i låneaftalen om tidspunktet for lånets forventede endelige tilbagebetaling ikke holdt stik på grund af en fejlberregning. Indklagede tillader sig at citere fra præmisserne:

"Appellanterne har ved låneaftalen påtaget sig en sædvanlig forpligtelse til at tilbagebetale lånet med tillæg af den til enhver tid gældende rente, der ved låneoptagelsen udgjorde 14% årligt. Bankens fejlagtige angivelse i låneaftalen af lånets løbetid kan ikke ud fra aftaleretlige synspunkter føre til, at appellanterne delvis frigøres fra deres grundlæggende forpligtelse i henhold til aftalen til at tilbagebetale lånet med renter". Længere nede i præmisserne fremgår følgende: "Sådanne foranstaltninger, herunder en eventuel hjemmel til at yde økonomisk godtgørelse, må i givet fald tilvejebringes af lovgivningsmagten", og dette er som bekendt ikke sket.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at indklagede har givet klageren urigtige oplysninger om lånets beregnede løbetid i fastkursaftalen. Nævnet finder det ikke godtgjort, at disse oplysninger har påvirket klagerens valg af finansiering eller har påført klageren et tab.

Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i kravet om erstatning. Nævnet finder imidlertid, at indklagede bør tilbagebetale vederlaget for låneoptagelsen. Nævnet fastsætter skønsmæssigt vederlaget til 4.000 kr.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S tilpligtes at tilbagebetale klageren et beløb på 4.000 kr.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen