



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 26. marts 1999

JOURNAL NR: 1998-09-110-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Inkonverterbarhed/serieangivelse

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 17. februar 1999

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Jeanette Werner (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13, stk. 1)

Per Englyst

Leif Mogensen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne underskrev den 10. december 1986 en slutseddel vedrørende køb af den omhandlede ejerlejlighed, som de ifølge slutsedlen skulle overtage den 1. marts 1987. Af slutsedlen fremgår blandt andet følgende:

"...8 KØBESUMMEN

8.1. er aftalt til: kr. 1.220.000

...

8.3. PRIORITETER TIL OVERTAGELSE:

1. prioritet: ..(Indklagede).. Type: Obligationslån
Oprindelig kr. 982.000 til rente % p.a.: 11,0
pr. 01.01.1987 utinglyst nedbragt til kr. 980.554,50
- ejerskifteafdrag, som betales af sælger kr. 0,00 kr. 980.554,50
Årlig ydelse kr. 113.761 fordelt på 4 terminer
1. års afdrag kr. 4.684,39 og rente kr. 109.076,57
Ændret rente %/ydelse i løbetiden: nej
Særlige indfrielsesvilkår: nej
Indestår til udløb/XXXXXXXX
Fremtidige ejerskiftevilkår: ingen..."

Pantebrevet for det i slutsedlen anførte lån til det indklagede realkreditinstitut var underskrevet af sælgeren af ejendommen den 25. august 1986. Af pantebrevet fremgår blandt andet følgende:

"30-ÅRIG 23.SERIE OBLIGATIONS LÅN...

LÅNET ER UDBETALT I 11 % OBLIGATIONER...

SÆRLIGT OM INDFRIELSE: Indfrielse af lån skal foretages enten ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer... - eller kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari... Indfrielse af stående lån og indekslån kan kun ske med obligationer. Dette kan også gælde andre låntyper, men vil så være angivet på side 1..."

Klagerne underskrev den 15. januar 1987 skøde vedrørende ejendomshandlen. Af skødet fremgår blandt andet følgende:

"... 10.

Købesummen er fastsat til 1.220.000,00 kr., skriver een million to hundrede tyve tusinde kroner, der berigtiges således:

A. Køberne overtager følgende prioritetsgæld:

1. 1' prioritet til ...(indklagede)...,
stor til rest pr. 1/1 1987 980.554,50 kr.
å 11% p.a., opr. 982.000,00 kr.
Nedbringelsen fremgår ikke af tingbogen.
Lånet er med statusmæssig forpligtelser
i forhold til gældens oprindelige beløb,
og andelene i reserve- og administrations-
fonds tilfalder køberne uden vederlag..."

Klagerne underskrev den 15. januar 1987 gældsovertagelses-erklæring til indklagede. Gældsovertagelseserklæringen samt kopi

af skødet blev den 3. februar 1987 fremsendt til indklagede fra klagernes advokat, som berigtigede ejendomshandlen.

Indklagede fremsendte den 17. februar 1987 bekræftelse til klagernes advokat vedrørende gældsovertagelsen.

Den 27. marts 1987 fremsendte klagernes advokat diverse dokumenter til klagerne som afslutning på ejendomshandlen.

Klagerne underskrev den 20. marts 1987 en allonge til pantebrevet, som blev tiltrådt af indklagede som kreditor den 15. april 1987. Allongen har følgende ordlyd:

"I stedet for det i foranstående pantebrev nævnte lån, erkender undertegnede debitor at have modtaget kr. 982.000 - skriver kroner nihundredetottito 00/100 - af foreningens 13. serie til 11,0000% årlig rente, der er endelig ansat, således at jeg som medlem af denne serie i enhver henseende er underkastet seriens vilkår.

Pantebrevets bestemmelser forbliver i øvrigt uændrede..."

Af indklagedes serievilkår for 13. serie fremgår blandt andet følgende:

"...§ 8. Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af lånene kan kun foretages ved levering af en til restgælden svarende mængde obligationer af samme serie, aldersafdeling og rentefod som de, hvormed lånet er effektueret..."

Af indklagedes årsopgørelse for 1993, som blev fremsendt til klagerne den 14. januar 1994 fremgår det ved fondskodeangivelsen, at obligationerne bag lånet er inkonverterbare.

Klagerne rettede i 1994 henvendelse til den ved ejendomshandlen medvirkende ejendomsmægler vedrørende lånets inkonverterbarhed. Ejendomsmægler meddelte den 22. marts 1994 klagerne, at han ikke kunne gøre yderligere i sagen, idet pantebrevstillægget af 20. marts 1987 var tiltrådt af indklagede den 15. april 1987.

Klagernes daværende advokat rettede den 17. marts 1998 henvendelse til indklagede. Af henvendelse fremgår blandt andet følgende:

"...Af såvel slutseddel som skøde fremgår det, at der ikke gælder særlige indfrielsesvilkår, hvilket også er i overensstemmelse med den kopi af pantebrevet, som jeg er i besiddelse af. I forbindelse med den gunstige renteutvikling ønskede mine klienter at konvertere lånet, men fik oplyst, at dette ikke var rentabelt, da lånet er inkonvertibelt.

Mine klienter har i forbindelse med handlen underskrevet det i kopi vedlagte allonge til pantebrevet. Selvom der ikke fremgår noget om særlige indfrielsesvilkår i allongen går jeg ud fra, at det er denne, der er baggrunden for at

lånet nu er inkonvertibelt. Mine kliner har bedt mig undersøge om der er mulighed for at gøre erstatningsansvar gældende overfor ejendomsmægler eller berigtigende advokat. Handlen blev i sin tid berigtiget af advokat ..., der imidlertid er afgået ved døden, og kontoret er lukket. Det har derfor ikke været muligt af denne vej at få afklaret, hvad baggrunden er for udarbejdelsen af allongen. Jeg hører i den anledning gerne om det af Kreditforeningens sag fremgår, hvad begrundelsen for allongen har været, herunder om ændringen fra 23. til 13. serie på anden måde var til fordel for mine klienter på daværende tidspunkt..."

Indklagede besvarede den 16. april 1998 henvendelsen fra klagerens advokat på følgende måde:

"...Vi har gennemgået sagsakterne. Det er desværre ikke længere muligt at finde ud af, hvorfor man i 1986 hjemtog lånet i 13. serie i stedet for 23. serie.

De har imidlertid ret i at det forhold, at lånet blev hjemtaget i 13. serie har medført, at lånet er inkonvertibelt.

Da vi ikke har et detaljeret kendskab til Deres klienters forhold, kan vi ikke umiddelbart vurdere, om ændringen fra 23. til 13. serie har været en fordel for Deres klienter på daværende tidspunkt..."

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indfrielsesvilkårene for lånet skal være de for 23. serie gældende.

Indklagede påstår indfrielse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne oplyser, at de i slutningen af 1986 købte hus. Af både skøde og slutseddel fremgår det, at der ikke er særlige indfrielsesvilkår. Lånet er givet som et forhåndslån til bygherren og udbetalt i 23. serie. Af det gamle forhåndspantebrev fremgår det, at det kan indfries til kurs pari. Så langt så godt.

I ca. 1993/94, hvor alle begyndte at omkonvertere deres højt forrentede lån, forsøgte de selvfølgelig også. De fik at vide, at deres lån er inkonvertibelt, og studsede over dette ord, da det aldrig før havde fremgået af oversigter og lignende (i årsopgørelsen fra 1994 blev ordet nævnt første gang).

Det viste sig senere, at de på en eller anden måde havde fået flyttet deres lån over i 13. serie, uden at man havde meddelt dem

noget om det. De stod som 1. gangs huskøbere på helt bar bund og fik bare at vide, at de skulle komme ned til advokaten og skrive nogle papirer under. Normalt mener de, at man overtager et forhåndslån på samme vilkår, som de oprindeligt er udstedt i.

Med henvisning til indklagedes udtalelse til Ankenævnet skal de herved udtrykke deres glæde over endelig at se et ordentligt svar fra indklagede. Indklagede skulle åbenbart have "kniven for struben", før indklagede endelig kunne tage sig sammen til at undersøge sagen nærmere.

At indklagede siger, at instituttet ikke har begået nogen fejl over for dem, men kun over for den, de købte huset af, kan umiddelbart lyde som rigtigt, men selv om fejlen ikke blev begået direkte over for dem, er det nu alligevel dem, som sidder med en økonomisk øretæve.

Selv om indklagede måske ikke direkte har lavet en fejl over for dem, mener de, at indklagede har holdt nogle for dem meget vigtige og væsentlige oplysninger tilbage, som har bevirket, at de på intet tidspunkt har kunnet komme til bunds i sagen.

Allerede i 1994 henvendte de sig mundtligt for at få en forklaring på, hvordan lånet var blevet inkonverterbart, da det ikke havde fremgået af deres salgsopstilling, slutseddel, skøde og årsopgørelser. De talte flere gange med en medarbejder hos indklagede, men fik hver gang at vide, at man intet kunne se, og at lånet ikke kunne ændres med fordel for dem. De henvendte sig derefter til ejendomsmægleren, som undersøgte sagen og tilsendte dem brevet af 22. marts 1994, hvori ejendomsmægleren skrev, at det ikke kunne være ejendomsmæglerens fejl, idet de, efter at købet var helt overstået, havde underskrevet en allonge til pantebrevet hos deres advokat. Deres advokat var i mellemtiden død, og datteren, som havde overtaget forretningen, var gået neden om og hjem, så her var der heller ingen at komme efter.

De mente derfor ikke, at de kunne gøre yderligere og slog sig modstræbende til tåls med, at de havde været meget, meget uheldige og nu var stavnsbundet til deres hus. De ringede flere gange gennem årerne til indklagede for at høre, om der dog ikke skulle være noget at gøre, men fik hver gang samme negative svar, at det kunne der ikke.

I slutningen af 1997 og starten af 1998 faldt renten igen og blev dermed historisk lav. "Alle" andre omkonverterede for 2., 3. eller 4. gang og fik dermed en væsentlig lavere ydelse/rente og i de fleste tilfælde en pæn sum penge oveni. De henvendte sig igen til indklagede, og i foråret 1998 fik de kontakt til en advokat, som skrev og spurgte indklagede, hvordan de er havnet i

deres uheldige situation. Efter meget lang ekspeditionstid fik advokaten endelig et brev retur med et ikke særlig brugbart svar. Indklagede skrev, at indklagede ikke kunne se så langt tilbage, om det skulle have været en fordel for dem på daværende tidspunkt. Man gjorde sig stadig ikke den ulejlighed at undersøge sagen til bunds, før indklagede fik henvendelse fra Realkreditankenævnet.

Svaret fra indklagede gik de så igen og "tyggede" lidt over og føler sig stadig meget uretfærdigt behandlet, uanset hvor skylden kan/skal placeres.

De kom selv til den konklusion, at det måtte være indklagede, som havde udbetalt i en forkert serie, da de jo rent faktisk kun lå inde med kopi af pantebrevet i 23. serie, som er en helt almindelig konverterbar serie. Da indklagede ligesom ikke kunne give dem en rigtig begunstelse, kunne de ikke se andet, end at det måske var indklagedes fejl. Hvorfor har indklagede aldrig tidligere fortalt dem, at indklagede havde begået en fejl med pantebrevene. De mener, at det er for dårligt, at de fra indklagedes side har skullet vente 4½ år på at få det svar, som de hele tiden har efterlyst. Havde de bare allerede fra starten fået at vide, at det i stedet var ejendomsmægleren, de skulle gå efter, havde de selvfølgelig gjort det. Nu kan de risikere, at kravet er forældet og har i mellemtiden hele tiden haft et meget højt forrentet lån. Nu bliver de endda yderligere ramt på grund af regeringsindgreb over for høje renteudgifter. Det kan ende med, at deres hus må gå på tvangsauktion eller sælges med et kæmpe underskud, fordi de aldrig er blevet rådgivet korrekt.

Er det muligt at rejse et krav over for indklagede, fordi indklagede har lavet en fejl, som i sidste ende kun er gået ud over dem. Bygherren, som optog lånet, kan ikke have haft nogen grund til at have lavet lånet som inkonverterbart - desuden spurgte de ham i 1994, om han kendte noget til, at deres lån ikke skulle kunne indfries til kurs 100. Over for dem gav bygherren udtryk for, at han aldrig tidligere skulle have hørt, at der var særlige indfrielsesvilkår.

Hvis indklagede ikke er direkte ansvarlige for fejlen, mener de, at man bør se på, hvorfor indklagede først efter over 4 års korrespondance kommer med alle de nyttige oplysninger vedrørende handlen, og at indklagede rent faktisk også selv har begået en fejl. De har for eksempel aldrig før under klagesagsbehandlingen set serievilkårene for 13. serie.

De henviser til den af dem fremlagte udtalelse fra ejendomsmægleren i deres sag mod ham i Klagenævnet for Ejendomsformidling. Både indklagede og ejendomsmægleren prøver forståeligt

nok at komme uden om skyldsspørgsmålet. Den ene siger det ene og den anden det andet, men hvad skal de gøre? Det er dem, der er taberne i spillet og økonomisk er hårdt ramt. De håber, at man kan blive enige om, hvem der skal pådrages skylden.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at det omhandlede lån blev tilbudt og udbetalt i slutningen af august 1986 som et inkonverterbart lån i 13. serie. Indklagede henviser til serievilkårene, hvoraf det fremgår, at lånet kun kan indfries med obligationer. Lånet blev udbetalt som et forhåndslån på baggrund af en garanti.

Låent er således ikke, som anført af klagerne, blevet overført til en anden serie. Pantebrevet blev derimod fejlagtigt udarbejdet som et lån i 23. serie. Denne serie er konverterbar.

Den oprindelige debitor på lånet (den, der fik lånet udbetalt, og som klagerne købte ejendommen af) var sammen med sit pengeinstitut under hele sagsforløbet klar over, at lånet var tilbudt og udbetalt som et inkonverterbart lån. Dette kan dokumenteres i form af en låneansøgning, et lånetilbud på et konverterbart lån, lånetilbudet til det inkonverterbare lån, udbetalingsordre, afregningsbrev, garanti for forhåndslån samt diverse korrespondance med den oprindelige debitor og dennes pengeinstitut.

Da lånetilbudet på det inkonverterbare lån blev afgivet, var tilbudskursen 98,50. Såfremt lånet skulle have været tilbudt som et konverterbart lån, ville det være blevet tilbudt som et 10 pct. lån i 23. serie. Da tilbudet på det inkonverterbare lån blev afgivet, var tilbudskursen for lån i 23. serie 10 pct. 85,50.

Hvis lånet skulle have været tilbudt som et konverterbart lån, skulle det konverterbare lån som en følge af den lavere tilbudskurs have været større, hvis låneprovenuet skulle have været uændret.

Det bestrides derfor, at den oprindelige debitor ikke har haft nogen grund til at vælge et inkonverterbart lån. Det bestrides endvidere, at den oprindelige debitor ikke har kendt til, at lånet var inkonverterbart.

Ud fra materialet i lånesagen kan indklagede i øvrigt konstatere, at første gang indklagede modtog oplysning om, at ejendommen var solgt til klagerne, var, da indklagede den 4. februar 1987 modtog brev fra klagerens advokat, med hvilket advokaten fremsendte gældsovertagelseserklæring og kopi af skødet, der endnu ikke var tinglyst.

Den 17. februar 1987 meddelte indklagede gældsovertagelse til klagerne.

I slutningen af februar 1987 blev byggeriet af ejendommen færdigmeldt. I den forbindelse modtog indklagede til brug for frigivelse af den stillede garanti for første gang det tinglyste pantebrev fra den oprindelige debtors pengeinstitut.

Den 4. marts 1987 modtog indklagede fra den oprindelige debitor kopi af den af klagerne underskrevne slutseddel.

Den 5. marts 1987 udarbejdede indklagede allongen med den korrekte seriebetegnelse og sendte den til den oprindelige debtors pengeinstitut, der havde forestået tinglysning af pantebrevet.

Som det fremgår af sagen, underskrev klagerne allongen den 20. marts hos deres advokat. Den 24. marts 1987 modtog indklagede den underskrevne allonge fra den oprindelige debtors pengeinstitut.

I nærværende sag er der begået to fejl. Den første fejl blev begået ved indklagedes udarbejdelse af pantebrevet. Denne fejl blev begået over for den oprindelige debitor. Den anden fejl blev begået ved klagerens køb af ovennævnte ejendom. Det blev fejlagtigt oplyst i slutsedlen, at der ikke var særlige indfrielsesvilkår.

Den første fejl blev begået forud for lånets udbetaling i slutningen af august 1986. Ved udbetalingen modtog indklagede ikke pantebrevet, da lånet som nævnt blev hjemtaget på en garanti. Indklagede modtog først pantebrevet retur fra den oprindelige debtors pengeinstitut i slutningen af februar 1987. Det var således først på dette tidspunkt, indklagede kunne konstatere, at indklagede fejlagtigt havde udarbejdet pantebrevet som et lån i 23. serie og ikke, som det retteligt burde have været, som et lån i 13. serie.

Da indklagede opdagede fejlen, rettede indklagede hurtigst muligt fejlen ved at sende allongen til den oprindelige debtors pengeinstitut, der havde forestået ekspeditionen af lånesagen, herunder tinglysning af pantebrevet.

Da pengeinstitutet fremsendte allongen til klagerens advokat, må det formodes, at pengeinstitutet samtidig forklarede advokaten, hvorfor der var behov for en allonge. Når der ikke er tale om et almindeligt ejerskifte, er det ganske usædvanligt, at der udarbejdes en allonge til et realkreditpantebrev. Hvis advokaten ikke fik en forklaring fra pengeinstitutet, burde denne usædvanlige allonge have fået advokaten til at undersøge baggrunden for kravet om allongen.

Advokaten har således fået en forklaring på allongen eller burde have undersøgt baggrunden for allongens udarbejdelse.

Som klagerne selv er inde på, har indklagede således kun begået fejl over for den oprindelige debitor. Fejlen blev imidlertid rettet ved udarbejdelsen af allongen, som klagerne underskrev den 20. marts 1987. Klagerne har således hele tiden været klar over, at lånet ikke var ydet i 23. serie.

Den anden fejl blev begået i forbindelse med handlen, idet den fejlagtige oplysning i slutsedlen ikke blev korrigeret over for klagerne. Lånet er optaget forud for handlen. Den oprindelige debitor har under hele sagsforløbet været vidende om, at lånet var inkonverterbart, og burde derfor have oplyst herom.

Indklagede har på intet tidspunkt været involveret i forhandlingerne om klagernes køb af ejendommen.

Det forhold, at klagerne har valgt ikke at forfølge sagen yderligere over for de øvrige parter i handlen, ejendomsmægleren, den berigtigende advokat og den oprindelige debitor, kan ikke lægges indklagede til last.

Det tidligste tidspunkt, indklagede kunne konstatere, at der var begået en fejl over for klagerne, var, da indklagede den 4. marts 1987 modtog kopi af slutsedlen. På dette tidspunkt havde indklagede allerede, på baggrund af det udarbejdede skøde, meddelt gældsovertagelse til klagerne. Indklagede havde derfor ikke anledning til at undersøge slutsedlens indhold nærmere. Endvidere havde indklagede ikke anledning til at tro, at oplysningen ikke var blevet korrigeret over for klagerne.

Det skal i den forbindelse nævnes, at det forudsætningsvis fremgår af Forbrugerombudsmandens kommentarer til punkt 4.5. i Retningslinier om etik i realkreditinstitutter, at det i sager forud for retningsliniernes ikrafttræden er sælgeren i en ejendomshandel, der skal gøre køberen bekendt med alle væsentlige lånevilkår for lån, som køberen overtager.

Der er ikke tvivl om, at indklagede over for den oprindelige debitor i første omgang lavede en fejl. Fejlen har ikke påført den oprindelige debitor et tab. I relation til den anden fejl, er den ikke begået af indklagede.

Det er ikke en påregnelig følge af den første fejl, at den oprindelige debitor undlod at oplyse klagerne om, at lånet er inkonverterbart. Dermed er der heller ikke årsagssammenhæng mellem fejlene.

På baggrund af det anførte afvises klagen.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klagerne har tillige indbragt en sag for Klagenævnet For Ejendomsformidling mod ejendomsmægleren. Klagerne har i nærværen-

de klagesag fremlagt ejendomsmæglerens udtalelse til dette ankenævn, hvoraf fremgår følgende:

"...Det er korrekt, at vi ved slutseddel af d. 10. december 1986 solgte ejendommen ... til ...(klagerne)... I forbindelse med handlen, overtog køber det eksisterende lån til ...(indklagede)... Ifølge pantebrevskopien, var der tale om et obligationslån til 11% over 30 år i 23. serie.

Godt et halvt år efter slutsedlens underskrift blev det konstateret, at pantebrevet af ...(realkreditinstituttet)..., fejlagtigt er udarbejdet som et lån i 23. serie (konvertibelt), og ikke som et lån i 13. serie (inkonvertibelt), jfr. ...(realkreditinstituttets)... skrivelse af d. 9. oktober 1998. Dette forhold er vi helt uvidende om og må alene være Kreditforeningens fejl. Vi har handlet i god tro ved at lægge det af Kreditforeningen udstedte pantebrev til grund, i forbindelse med udarbejdelse af slutsedlen.

Sælgers eventuelle kendskab til at serienummeret var fejlagtigt anført, må være et forhold mellem køber og sælger samt ...(realkreditinstituttet)...

Af Kreditforeningen og købers advokat i februar/marts 1987 blev opmærksom på serienummerfejlen uden at meddele os dette - eller værst - uden at meddele køber dette, er efter min opfattelse utrolig dårlig forretningsetik, men ikke et forhold vi kan lastes for.

At Kreditforeningen skriver til den tidligere debitor og ikke den nye debitor, må være Kreditforeningens fejl. At den medvirkende advokat undlader at orientere sin klient, må være et forhold mellem advokaten og klienten. At advokaten er død og kontoret lukket, retfærdiggør næppe, at vi som mægler nu forsøges hængt op på Kreditforeningens og advokatens fejl.

Konklusion:

Alene af den grund:

- at det overtagne pantebrev er fejlagtigt udarbejdet af ...(realkreditinstituttet)...
- at Kreditforeningen ikke orienterer mægler eller køber om allongens konsekvens
- at advokaten ikke orienterer mægler eller køber om allongens konsekvens
- at vi som mægler har handlet i god tro,

må resultere i klar afvisning af klagen."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Af slutsedlen, som klagerne underskrev den 10. december 1986, fremgår det, at det lån, som klagerne skulle overtage, er et lån uden særlige indfrielsesvilkår. Det fremgår af forsiden af det pantebrev, der blev udstedt for lånet, at lånet er ydet som obligationslån i indklagedes 23. serie. Af indklagedes standardbetingelser på bagsiden af pantebrevet fremgår det, at "Indfrielse af lån skal foretages **enten** ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer... - **eller** kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari... Indfrielse af **stående lån** og **indekslån** kan kun ske med obligationer. Dette kan også gælde andre lånetyper, men vil så være angivet på side 1..." Pantebrevet indeholder ikke på side 1 nogen oplysning om, at lånet kun kan indfries med obligationer.

Klagerne underskrev den 20. marts 1987 den foran gengivne allonge til pantebrevet, hvorefter klagerne erkendte i stedet at have modtaget lånet i 13. serie.

Det fremgår ikke af allongen eller af andet materiale i sagen, at klagerne eller deres advokat blev gjort opmærksom på, at lån i indklagedes 13. serie ydes på basis af inkonverterbare obligationer. Teksten i allongen giver alene indtryk af, at der sker et uproblematisk skift fra serie 23 til serie 13.

Nævnet finder, at det har påhvilet indklagede som professionel låneformidler klart og utvetydigt at gøre klagerne og deres advokat opmærksom på, at et skift fra serie 23 til serie 13 indebar, at pantebrevsvilkårene herved blev væsentlig ændrede, idet lånet nu blev ydet på grundlag af inkonverterbare obligationer. Indklagede, der har forsømt dette, kan efter Nævnets opfattelse herefter ikke gøre pantebrevsvilkåret om inkonverterbarhed gældende over for klagerne, der i henseende til dette vilkår må stilles som om lånet var baseret på konverterbare obligationer i serie 23.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, tilpligtes at anerkende, at klagerne, kan indfri lån oprindelig 982.000 kr. til indklagede på basis af de for lån i 23. serie gældende indfrielsesvilkår.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen