



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 26. marts 1999

JOURNAL NR: 1998-05-086-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Morarenter m.v. - rettidig betaling

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. nævsvedtægternes § 13, stk. 1)

Per Englyst

Leif Mogensen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Det indklagede realkreditinstitut havde tilbudt ejerskiftelån i forbindelse med klagerens og en medejers erhvervelse af den omhandlede ejendom.

Klageren og medejeren underskrev den 27. november 1994 gælds-overtagelseserklæring og den 22. december 1994 erklæring om 12 terminerslån, som efterfølgende blev tilsendt indklagede.

Af indklagedes erklæringer vedrørende 12 terminerslån fremgår blandt andet følgende:

"...Terminsydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden undtagen i juni og december, hvor den forfalder den 11. i måneden. Betalingen skal ske senest på den sidste dag i måneden, som ikke er en lørdag, søndag eller helligdag.

...(Indklagede)... yder rabat på bidraget på betingelse af, at den månedlige ydelse bliver betalt gennem BetalingsService..."

Af Generelle regler for debitorer i BetalingsService fremgår blandt andet følgende:

"...Hvis der skal gennemføres betalinger i den kommende måned, vil der blive afsendt en eller flere betalingsoversigter, således at den/de ved normal postgang vil være fremme hos Dem inden månedsskiftet. Af betalingsoversigten fremgår beløbet, betalingsdagen, kreditors navn og diverse oplysninger om betalingen..."

Det vil fremgå at Deres betalingsoversigt, at De har oprettet en ny betalings-aftale. Hvis der i samme måned, som betalingsaftalen er anført på betalings-oversigten, skal ske en betaling vedrørende dette forhold, og betalingen ikke står på betalingsoversigten, skal De betale på anden vis. Efterfølgende betalinger vil ske via BetalingsService...

Hvis der er fejl eller forsinkelse ved en betaling eller en advisering, og dette skyldes de involverede pengeinstitutter eller PBS, skal disse afhjælpe fejlen eller levere på ny, hvis dette er praktisk muligt og kan ske uden økonomiske konsekvenser, som står i misforhold til den aftalte ydelse...

Kreditor bærer risikoen i forhold til Dem, hvis der er forsinkelse, fejl eller mangler ved en betaling. Kreditor kan derfor ikke gøre misligholdelses-virkninger gældende over for Dem i denne anledning..."

Indklagede udbetalte den 31. januar 1995 ejerskiftelånet, som blev optaget i sælgerens navn.

Indklagede bevilgede den 1. februar 1995 gældsovertagelse, som var betinget af, at instituttet inden 1. april 1995 modtog endeligt tinglyst skøde. Indklagede oplyste samtidig, at termins-opkrævningerne fremover ville blive tilsendt klageren og medejeren som købere.

På grund af et bortkommet ejerpantebrev, der først skulle mortificeres, kunne skødet til klageren og hendes medejer ikke tinglyses anmærkningsfrit, og indklagede bevilgede i nogle omgange fristforlængelser til ultimo 1996 til opfyldelse af betingelserne for gældsovertagelse.

Klageren underskrev den 4. november 1995 en ny gældsovertagelses-erklæring til indklagede, hvorefter klageren skulle stå som eneejer og enedebitor.

Efter at have modtaget kopi af skøde vedrørende den første handel fremsendte indklagede den 15. november 1996 bekræftelser på endelig gældsovertagelse vedrørende såvel gældsovertagelsesansøgningen af 27. november 1994 fra klageren og hendes medejer som gældsovertagelsesansøgningen af 4. november 1995 fra klageren, hvorefter hun skulle stå som eneejer af ejendommen.

Af udskrifter fra indklagedes opkrævningssystem fremgår det, at terminsydelsen for maj 1995 blev betalt den 2. maj 1995, at terminsydelsen for juni 1995 blev betalt den 2. juni 1995, at terminsydelsen for juli 1995 blev betalt den 4. juli 1995, at terminsydelsen for september 1996 blev betalt den 4. september 1996, og at terminsydelsen for november 1996 blev betalt den 4. november 1996. Det fremgår endvidere, at klagerens månedlige betalinger for henholdsvis april, maj, juni 1995 og august og oktober 1996 var påalignet morarente med henholdsvis 106,49 kr., 103,05 kr., 103, 05 kr., 102,10 kr. og 103,60 kr.

Indklagedes terminsopkrævninger er på bagsiden forsynet med følgende tekst om morarente:

"Morarente er den ekstra rente, vi opkræver, hvis De betaler Deres terminsydelse efter sidste rettidige betalingsdag. Vi beregner morarente pr. påbegyndt måned regnet fra den 11. i terminsmåned, og vi opkræver beløbet sammen med en efterfølgende terminsydelse."

Klageren underskrev den 7. juni 1997 en fornyet erklæring vedrørende 12 terminerslån i forbindelse med ny låneoptagelse hos indklagede.

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet har været uberettiget til at opkræve morarenter og gebyrer vedrørende de for sene betalinger i henholdsvis april, maj og juni 1995 samt august og oktober 1996, samt at indklagede skal

tilbagebetale hende 1.000 kr. af det i 1997 betalte lånesagsgebyr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren forklarer, at indklagede har en ordning, der går ud på at man opnår rabat, hvis man betaler sine ydelser månedligt via BetalingsService.

Der var et bortkomment pantebrev, da hun købte huset, hvorfor der blev indledt en mortifikationssag, som varede ikke som forventet 12 måneder, men hele 23 måneder.

Hun tilmeldte sig BetalingsService til betaling af sine månedlige ydelser ca. en måned før første betaling, der skulle finde sted 1. februar 1995.

Den 20. april fik hun en skrivelse fra indklagede vedrørende manglende betaling. Det viste sig, at den tilmeldte BetalingsService ikke fungerede på grund af det bortkomne pantebrev. Hun blev tildelt morarenter for februar og marts måneds terminer med 2 x 103 kr. og for april måned en morarente på 106 kr. Yderligere opkrævede indklagede et rykkergebyr på 300 kr.

Ved telefonisk henvendelse til indklagede fik hun oplyst, at når der var tale om en mortifikationssag, kunne hun ikke betale via BetalingsService. Hun skulle derfor betale via det girokort, hun månedligt fik tilsendt.

Hendes sag ved Realkreditankenævnet omfattede i første omgang også en klage over, at hun tilsyneladende ikke havde opnået rabatten. Denne antagelse blev telefonisk bekræftet af indklagede, der oplyste, at hun ikke kunne opnå rabat på bidrag, når betaling ikke kunne foregå via BetalingsService. Hun rettede flere gange forgæves henvendelse til indklagede om bidragsrabatten. Det er ærgerligt, at der skulle en anke til, før indklagede ville ulejlige sig med at svare hende.

Hun fastholder sin klage over, at hun har måttet betale både morarenter og rykkergebyr. Fordi hun selv skulle huske at få betalt de tilsendte girokort, skete det, at hun et par gange fik indbetalt for sent, hvilket igen bevirkede, at hun i forbindelse med sin låneomlægning i 1997 skulle betale 2.000 kr. i lånesagsgebyr i stedet for 1.000 kr. og selvfølgelig yderligere moraren-

ter. Efter at hun er blevet tilmeldt betalingsservice, har der ikke været nogen forsinkelse af indbetalingerne.

Hun synes, at hun sammenlagt har måttet betale indklagede nogle urimelige beløb og vil nu gerne vide, om indklagede har handlet korrekt ved at nægte hende betaling via BetalingsService i 23 måneder.

Indklagede anfører i sin udtalelse til Ankenævnet, at "Klager blev tilmeldt BetalingsService samtidig med den betingede gældsovertagelse den 1. februar 1995. Af systemmæssige årsager har indklagede dog ikke mulighed for at opkræve betalingen via PBS..."

Indklagede oplyste i 1995 ikke, at det ikke var muligt at betale via PBS, hvorfor pengeinstituttet forsøgte at betale via PBS de første måneder. Betaling sker derfor for sent med 3 gange morarenter og 300 kr. i rykkergebyr til følge.

Da det jo er normalt, at betaling kan foregå via PBS, bør indklagede oplyse om, at det ikke er muligt at betale via PBS, i stedet for at hun skal finde ud af det på denne "dyre" måde. Yderligere forstår hun ikke, at nogle kunder kan betale via PBS og andre ikke. Indklagede angiver systemmæssige årsager hertil, men da man selv vælger hvad edb-systemer skal kunne håndtere, mener hun, at indklagede forskelsbehandler sine kunder på dette område.

Indklagede anfører endvidere i udtalelsen, at "Klager har ikke betalt rettidigt, da terminerne februar 1995, marts 1995, april 1995, juni 1996 og august 1996 er betalt for sent." Hendes kommentarer hertil er, at terminerne februar, marts og april 1995 ikke falder inden for 2 års grænsen for opnåelse af Prioritets Kunde status, da det nye lån blev optaget pr. 1. juli 1997. Terminerne for juni og august 1996 blev begge betalt 2 dage for sent, men udelukkende fordi betaling ikke kunne foregå via PBS. På den specifikation af terminsydelser, der er fremsendt fra indklagede, står terminsydelserne for april 1995 til at være betalt den 28. april 1995, så egentlig forstår hun ikke, hvorfor den er registreret som værende for sent betalt.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet i forbindelse med et ejerskifte af den omhandlede ejendom ydede ejerskiftelån. Lånet, der blev optaget i sælgerens navn, blev udbetalt med valør den 31. januar 1995.

Den 25. januar 1995 modtog indklagede en gældsovertagelses-erklæring og erklæring om 12-terminers lån fra klageren og en medejer.

Indklagede bevilgede gældsovertagelse den 1. februar 1995 betinget af, at indklagede inden 1. april 1995 modtog et endeligt tinglyst skøde. Indklagede oplyste samtidig, at terminsopkrævningerne fremover vil blive fremsendt til køber.

Den 23. marts 1995 fik indklagede fra køberens advokat en anmodning om fristforlængelse for indlevering af anmærkningsfrit skøde i 1 år, da skødet ikke kunne tinglyses anmærkningsfrit på grund af et bortkommet ejerpantebrev, der først skulle mortificeres.

Indklagede gav i første omgang fristforlængelse til den 26. marts 1996. Fristen blev yderligere forlænget efter en ny anmodning til den 1. oktober 1996. Pengeinstituttet oplyste den 28. august 1996, at mortifikationssagen forventes afsluttet ultimo september 1996. Ved brev af 15. oktober 1996 rykkede indklagede for det tinglyste skøde.

Den 11. november 1996 modtog indklagede en ny gældsovertagelses-erklæring og et anmærkningsfrit skøde. Ifølge den nye gældsovertagelseserklæring skulle klageren fremtidigt stå som eneejer og debitor.

Den 15. november 1996 modtog indklagede kopi af skøde på den første handel. Samme dag afsluttede indklagede både gældsovertagelse nr. 1 (hvor klageren og medejeren fik endelig gældsovertagelse) og nr. 2 (hvor klageren stod som eneejer af ejendommen).

Årsagen til, at klageren således først kunne få endelig gældsovertagelse ca. 2 år efter købet, skyldes at køberne først her fik endeligt skøde uden anmærkninger.

Klageren blev tilmeldt BetalingsService samtidig med den betingede gældsovertagelse den 1. februar 1995. Af systemmæssige årsager har indklagede dog ikke mulighed for at opkræve betalingen via PBS, førend der er opnået endelig gældsovertagelse, idet klageren ikke før dette tidspunkt er registreret som debitor i indklagedes system. Indtil klageren opnåede endelig gældsovertagelse, opkrævede indklagede de månedlige terminsydelser pr. giro.

Den første terminsopkrævning for perioden 31. januar 1995 til 28. februar 1995 blev fremsendt til den advokat, der repræsenterede

sælgeren. Dette skyldes, at den betingede gældsovertagelse først blev bevilget den 1. februar 1995, hvilket ikke var tidsnok til, at indklagedes systemer kunne nå at ændre adressaten for terminsopkrævningen. Herefter blev de månedlige terminsopkrævninger sendt til klageren.

Til klagerens påstand om, at det påhviler indklagede at sørge for, at terminsydelserne kan opkræves via BetalingsService, kan indklagede oplyse følgende:

I indklagedes pantebrev fremgår følgende under punkt 2. "Særlige bestemmelser":

"Debitor er, indtil låneforholdet er endeligt afviklet, pligtig at forrente og afdrage gælden samt til at betale bidrag/rentemarginal ved uden påkrav at indbetale kontante ydelser i overensstemmelser med pantebrevet.

Ydelser erlægges kontant med sidste rettidige betalingsdag den sidste dag i terminsmåned, som ikke er en lørdag, søndag eller helligdag."

Derudover er det en grundsætning i dansk ret, at pengeskyld er bringeskyld, hvilket populært vil sige, at det påhviler skyldneren at sørge for, at betaling finder sted.

Det forhold, at klageren ikke har kunnet foretage betalingen via BetalingsService medfører ikke, at klageren er ansvarsfri ved for sen eller manglende betaling, da klageren selv er ansvarlig for, at betalingen kommer frem rettidigt. Klageren er derfor forpligtet til at betale morarente, når indbetalingen ikke er sket rettidigt, hvilket fremgår af pantebrevets Særlige bestemmelser, punkt 2, 4. afsnit.

At terminsopkrævningen for perioden 31. januar 1995 til 28. februar 1995 ikke er blevet rettidigt betalt, kan heller ikke bebrejdes indklagede. Normalt betales ydelsen af sælgeren og opkræves over refusionen, eller sælgeren sender terminsopkrævning til køberen. Om køberen eller sælgeren skal betale ydelsen afhænger typisk af, hvad der er aftalt mellem parterne.

Det er normalt en betingelse for at opnå 12-terminers rabatten, at klageren betaler terminerne via BetalingsService. Grunden til at opkrævningen af terminerne i dette tilfælde ikke kunne ske via BetalingsService skyldtes indklagedes tekniske forhold. Klageren har, tiltrods for at betalingen er sket pr. giro, opnået 12-terminers rabatten. Indklagede skal beklage, at klageren ikke tidligere har fået oplyst, at hun har opnået 12-terminers rabatten.

Det er en betingelse for at opnå prioritetskundestatus, at en kunde har betalt rettidigt de seneste 2 år. Klageren har ikke betalt rettidigt, da terminerne februar 1995, marts 1995, april 1995, juni 1996 og august 1996 er betalt for sent. Klageren havde derfor ikke ved låneomlægningen i 1997 opnået prioritetskundestatus, som er en betingelse for rabat på lånesagsgebyret.

Det er korrekt, at april-terminen 1995 er betalt rettidigt. Grunden til at indklagede også har opkrævet morarente i juni-terminen 1995 skyldes, at marts-terminen er betalt efter den 11. i terminsmåned. Der er derfor opkrævet 2 gange morarenter for marts-terminen, betalt 20. april 1995.

På baggrund af ovenstående skal indklagede frifindes.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har den 5. februar 1999 over for Nævnssekretariatet oplyst, at der den 20. april 1995 er registreret et rykkergebyr for manglende betaling af marts termin 1995. Gebyret er opkrævet den 4. november 1995 og registreret betalt den 4. december 1995. Rykkergebyret er på 300 kr.

Indklagede har den 10. februar 1999 på telefonisk forespørgsel fra Nævnssekretariatet oplyst, at klageren den 30. juni 1997 fik udbetalt et obligationslån hos indklagede på 499.000 kr., og at klageren i den forbindelse betalte et lånesagsgebyr på 2.000 kr.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indklagede meddelte i forbindelse med den bevilgede gældsovetagelse den 1. februar 1995, at terminsopkrævninger fremover ville blive tilsendt klageren som køber. Sådanne terminsopkrævninger er efter det oplyste løbende fremsendt og benyttet af klageren til betaling. Klageren må af sine BetalingsService-udskrifter have kunnet se, at terminerne ikke blev betalt via BetalingsService. Klageren betalte i en række tilfælde ikke rettidigt, hvilket udløste morarenter og i et enkelt tilfælde et rykkergebyr i overensstemmelse med indklagedes sædvanlige praksis. Det forhold, at indklagede har fraveget sine betingelser for bidragsrabat - at den månedlige ydelse betales gennem BetalingsService - kan ikke begrunde, at indklagede ikke skulle være berettiget til at kræve morarenter og gebyr som sket. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i klagepunkterne vedrørende morarenter og gebyr.

Det er efter indklagedes regler en betingelse for at opnå prioritetskundestatus, at en kunde har betalt rettidigt de

seneste 2 år. Da klageren ikke opfyldte denne betingelse, da hun den 30. juni 1997 fik udbetalt et obligationslån, kan Nævnet ikke give hende medhold i kravet om, at lånesagsgebyret på 2.000 kr. skal nedsættes til 1.000 kr.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen