



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 4. april 2002

JOURNAL NR.: 2001-10-044-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Inkonverterbart lån. Rådgiveransvar.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 11. marts 2002

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Grit Munk (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13, stk. 1)

Per Englyst

Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

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

Indklagede udsendte den 28. oktober 1985 "Særnyt" til professionelle låneformidlere, hvoraf følgende oplysninger fremgår:

"...Som tidligere meddelt i ...(indklagedes)...-information nr. 24 ophører realkreditinstitutternes adgang til at tilbyde kontantlån pr. 1/11 1985.

Som følge heraf har ...(indklagede)... besluttet at åbne nye serier pr. 1/11 1985.

Disse nye serier får seriebetegnelsen 11.-14. serie og er kendetegnet ved, at

- 1) der vil blive åbnet rentefodsafdelinger svarende til markedsrenten. I første omgang åbnes en 11% afdeling.
- 2) obligationerne er inkonvertible, hvilket indebærer, at lånene kun kan indfries med obligationer og ikke kontant til parikurs.
- 3) markedsrente på obligationerne og inkonvertibilitet er valgt for at sikre en kurs så tæt på 100 som muligt. Herved begrænses kurstabet og derved ulempen ved overgangen fra kontantlån til obligationslån.
- 4) åbningsperioderne vil være 3 år uanset løbetid.
- 5) indskud er fastsat til følgende satser:
1,0 % for enhedslån og 0,7% for andre lån.
- 6) serierne etableres med 4 kreditorterminer og 4 debitorterminer, evt. senere tillige med 2 debitorterminer..."

I forbindelse med en planlagt om- og tilbygning af ejendommen fremsendte indklagede den 20. november 1985 to alternative forhåndsudtalelser til klagerens pengeinstitut. Forhåndsudtalelserne omhandlede dels et 20-årigt inkonverterbart 11 pct. obligationslån på 178.000 kr., dels et 30-årigt inkonverterbart 11 pct. obligationslån på 158.000 kr. I begge forhåndsudtalelser var der henvist til indklagedes almindelige lånevilkår, som var vedlagt.

Af indklagedes "Lånevilkår" fra november 1985 fremgår blandt andet følgende:

"...LÅNETYPER

Der tilbydes normalt obligationslån med 4 debitorterminer på basis af inkonvertible obligationer med 4 kreditorterminer.

Efter ønske kan der tilbydes obligationslån i de åbne konvertible serier med 2 eller 4 debitorterminer..."

Den 29. november 1985 fremsendte indklagede et forhåndslånetilbud til klagerens pengeinstitut på et 30-årigt inkonverterbart 11 pct. obligationslån på 156.000 kr.

Af serievilkårene for den serie, hvori lånet blev tilbudt, fremgår blandt andet følgende:

"...§ 1. Serien åbnes for udlån den 1. november 1985. Bestyrelsen træffer bestemmelse om tidspunktet for den lukning.
Lånenes løbetid er højst 30 år.

... § 8. Helt 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..."

Det for lånet udstedte pantebrev indeholder på forsiden følgende tekst:

"...LÅNET KAN KUN INDFRIES MED OBLIGATIONER, UANSET DET PÅ SIDE 2 PKT. 10 ANFØRTE..."

Af pantebrevets side 2 fremgår blandt andet følgende:

"...For lånet gælder de af bestyrelsen til enhver tid vedtagne serievilkår..."

Særligt om indfrielse: Indfrielse af lånet efter opsigelse fra debtors side, skal foretages enten ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer (for rentetilpasningslån dog ikke de sidste 3 måneder af en femårsperiode) - eller kontant - dog med 6 måneders varsel (for lån med 4 årlige kreditorterminer dog 3 måneder) til en betalingstermin og for rentetilpasningslån til udløbet af en femårsperiode - med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari. Ved kontantindfrielse kan kreditor forlange, at der stilles sikkerhed for beløbet - for rentetilpasningslån senest 31. marts. Indfrielse af **stående lån** og **indekslån** kan kun ske med obligationer..."

Klageren fik efterfølgende udbetalt det inkonverterbare lån på 156.000 kr.

Indklagede fremsendte den 28. maj 1986 et lånetilbud til klagerens pengeinstitut vedrørende et 30-årigt konverterbart 9 pct. obligationslån på 22.000 kr. Lånet blev tilbudt som supplerende forbedringslån med prioritet efter de indestående lån til indklagede samt et privat pantebrev. Lånet på 22.000 kr. blev udbetalt den 23. juli 1986.

Klageren anmodede den 12. oktober 1993 indklagede om låneombytning af det private pantebrev samt lånet på 22.000 kr. til indklagede.

Den 27. oktober 1993 fremsendte indklagede et lånetilbud til klageren vedrørende et kontantlån på 66.000 kr. med prioritet efter det inkonverterbare lån på oprindelig 156.000 kr.

Klageren bad den 18. november 1993 indklagede om i tilslutning til omprioriteringen at yde et yderligere lån på 110.000 kr., alt med respekt af det inkonverterbare lån på oprindelig 156.000 kr.

Indklagede meddelte den 7. januar 1994 klageren, at det efter en vurdering af ejendommen kunne konstateres, at der ikke var plads til yderligere lån.

Den 11. juli 1997 fremsendte indklagede et tilbud på obligationsindfrielse til klageren. Klageren indgik den 15. juli 1997 kurskontrakt med sit pengeinstitut vedrørende opkøbet af obligationerne for det inkonverterbare lån til kurs 141,75 til afvikling den 15. august 1997. Klageren indfrie den 18. august 1997 lånet.

Klageren fremsendte den 19. marts 2000 følgende brev til indklagede:

"...Ovennævnte lån oprettet i 1986, hovedstol kr. 156.000.

Restgæld ved salg af hus kr. 140.000,- i 1997.
Indfriet med 200.000,-. (Tallene er cirka-tal).

Fordi det viste sig, at lånet var inconvertibelt, et begreb, jeg som almindelig borger ikke kendte betydningen af, før jeg skulle sælge mit hus.

Jeg havde i 1983 købt et lille sommerhus i ..., i 1986 udvidede jeg det med en mindre tilbygning. Det var i denne forbindelse, at jeg optog lånet hos jer.

Jeg fik besøg af én af jeres konsulenter med lånetilbud. Jeg gjorde opmærksom på, at byggeriet ville blive dyrere end først antaget, på grund af pilotering, og at jeg ikke var sikker på, at jeg økonomisk kunne klare det i længden.

Det kom til at holde stik. Efter 10-11 år med stigende skatter og afgifter, måtte jeg opgive, jeg havde længe måtte klare den på private lån og almisser.

Min klage er: Hvordan kan I rådgive mig til at tage et inconvertibelt lån, så jeg i den grad bliver stavnsbundet, når jeg har gjort opmærksom på min situation?

Jeg var nødt til at leve meget spratansk i alle årene, for at klare det. Trøstede mig med, at der var en opsparing i huset, hvilken jeg ville få, når jeg havde solgt huset.

Men sådan gik det ikke, hele min opsparing, omkring 60.000,- kr. var væk, i mine øjne på grund af dét, I kalder rådgivning!

Så vidt jeg erindrer stoppede udstedelsen af de lån kort tid efter.

Nogen har måske lavet lidt konsekvensberegning, og fundet ud af, at de lån ikke var så gode for almindelige mennesker, men kun for spekulanter, som kendte konsekvenserne! Jeg ved ikke, hvad der stoppede lånene, men det var et fornuftigt træk!!!!

En anden ting, jeg undrer mig over: I har gennem alle de år, jeg har været kunde hos jer, tilskrevet mig ofte, med oplysninger om, at nu skete der dette eller

hint i ...(indklagede)..., jeg har endda fået oplyst, at jeg var sådan en slags superkunde (jeg tor, I kalder det: prioritetskunde), nu med visse rettigheder. Hvorfor hørte jeg ikke fra jer, da de inconvertible lån blev stoppet? I kunne have tilskrevet mig og fortalt, at man havde indset, at disse lån var, mildest talt, uhensigtsmæssigt dårlige, og I kunne passende dér have rådet mig til at omprioritere. Dét ville jeg have kaldt rådgivning.

Som det er nu, mener jeg, at ...(indklagede)... skylder mig kr. 60.000,- for tab i forbindelse med dårlig rådgivning. Jeg troede, jeg blev vejledt ud fra min situation, som jeg havde forklaret den.

I stedet blev jeg vildledt..."

Indklagede besvarede den 26. april 2000 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Den 11. november 1985 fremsendte vi et tilbud om forhåndslån på 156.000,00 kr. Lånet var et 30-årigt inkonverterbart 11% obligationslån i ...serie...

Lånetilbudet blev fremsendt til ...(klagerens pengeinstitut)..., ..., som på Deres vegne forestod hjemtagelsen af lånet.

Vi er desværre ikke længere i besiddelse af pantebrevet, da lånet nu er indfriet, men vi kan oplyse, at der på pantebrevets forside under punktet "Renter og betalingsvilkår" fremgik følgende tekst:

"Lånet kan kun indfries med obligationer, uanset det på side 2 pkt. 10 anførte."

At lånet var inkonverterbart fremgår ligeledes af serievilkårene fra ... serie, som lånet i henhold til pantebrevets punkt 1 var underlagt. Vi har vedlagt serievilkårene og markeret afsnittet med gult.

Som anført, fremgik det tydeligt af pantebrevets tekst, at lånet alene kunne indfries med obligationer, hvorfor De burde have været opmærksom på problemstillingen i forbindelse med, at De har underskrevet pantebrevet. Da De i øvrigt var repræsenteret af en professionel rådgiver, som forestod låneoptagelsen herunder eventuel rådgivning, er der efter vores opfattelse ikke grundlag for et erstatningskrav mod ...(indklagede)..., og vi må derfor afvise det rejste krav..."

Klageren rettede på ny den 26. maj 2000 henvendelse til indklagede som følger:

"...Dette blot for at understrege, at det var på grund af rådgivning fra én af Deres rådgivere, at lånet blev oprettet.

Banken kom først ind i billedet bagefter. Det var ikke banken, der anbefalede lånet, men en af Deres rådgivere.

Det er dér, jeg føler mig taget ved næsen, eller dårligt rådgivet.

Rådgivningen kom ind i billedet, da jeg modtog lånetilbudene, og ikke rigtigt vidste noget om det.

Jeg har senere erfaret en hel del omkring inkonvertible lån, helt nøjagtigt, da jeg skulle sælge mit hus.

Det, jeg klager over, er, at I rådgiver til at tage et inkonvertibelt lån, I må på det tidspunkt have vidst, at den lånetype var meget uhensigtsmæssig, det blev også stoppet kort tid efter..."

Indklagede besvarede den 21. juni 2000 klagerens fornyede henvendelse på følgende måde:

"...Som vi tidligere har oplyst, fremgik det af pantebrevet, at lånet kun kunne indfries med obligationer, hvorfor De burde have været opmærksom på problemstillingen i forbindelse med, at De underskrev pantebrevet.

Sammen med vores lånetilbud af 11. november 1985 modtog De vores lånevilkår fra november 1985 (vedlagt i kopi).

Af lånevilkårene fremgår det under punktet "Lånetyper", at lånet var inkonvertibelt, men at De også havde mulighed for at få et konvertibelt obligationslån i de åbne serier.

På denne baggrund er det fortsat vores opfattelse, at vi har afgivet tilstrækkeligt og fyldestgørende information om den valgte lånetype. Vi må derfor fortsat afvise Deres krav..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at yde hende erstatning på 60.000 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at lånet blev oprettet i 1986 og indfriet i 1997.

Hun fik dårlig rådgivning, da hun bad om rådgivning hos indklagede.

En rådgiver, hun mener, at han hed ...(navngiven medarbejder hos indklagede)..., men hun er ikke helt sikker, kom hjem til hende med flere lånetilbud - både på almindeligt lån og på inkonvertibelt lån, men da hun overhovedet ikke har begreb om de dele, bad hun indklagede om rådgivning. Hun talte om sine forudsætninger, og hun undlod ikke at nævne, at hun ikke vidste, hvor længe hun havde råd til at blive boende, da tilbygningen til hendes hus var blevet dyrere end forventet, blandt andet på grund af uforudset pilotering (8 m ned), og at hun muligvis blev nødt til at sælge huset.

Alligevel blev hun anbefalet at optage et inkonvertibelt lån, da dette var en anelse billigere at afdrage. I øvrigt fik hun at

vide, at kursen nok ikke ville ændre sig, så det inkonvertible ville ikke få betydning!

Det lykkedes hende at blive boende i en 10 års tid, så måtte hun give op, desværre. I de 10 år levede hun for næsten ingenting. Hun var nødt til at trylle lidt lån frem via banken, og hendes familie hjalp også til på forskellig vis. Derfor lykkedes det at blive boende så længe. Fordi hun ville undvære næsten hvad som helst for at klare det. Ikke uden en vis forventning om, at hun ved afsavne sparede op i huset. Troede hun. Lige indtil hun solgte huset.

Så blev hun klogere. Så fandt hun ud af, hvad et inkonvertibelt lån er for en størrelse. Med smertelig tydelighed, for hun mistede ca. 60.000 kr., hele hendes opsparing i huset.

Hun er udmærket bekendt med, at det i papirerne er anført, at det er et inkonvertibelt lån. Men hun vidste ikke, hvad det betød, og hvilken betydning det kunne få for hende, derfor bad hun om rådgivning.

Da hun siden har erfaret, at optagelse af inkonvertible lån blev stoppet kort tid efter, at hun optog sit lån, fremtræder den rådgivning, hun har fået, endnu dårligere, da man fra indklagedes side, allerede da indklagede anbefalede hende lånet, må have kendt til muligheden af, at denne lånetype snart ville blive stoppet, så også af den grund burde den ikke have været anbefalet hende.

Det er muligt, at den billigste låntype, inkonvertibelt lån, så mest fordelagtigt ud for hende. Men på tidspunktet for låneoptagelsen var det tvivlsomt, om hun ville være i stand til at blive boende så længe, som det rent faktisk lod sig gøre, så rådet skulle være givet ud fra, at hun kunne blive nødt til at sælge. Det er egentligt ret underordnet, om hun beboede huset et, to eller ti år, det var ikke til at vide på låneoptagelsestidspunktet.

Forskellen på afdragene på et inkonvertibelt og et konvertibelt lån er ikke ret stor. Det er derimod forskellen på indfrielsessummen i det øjeblik, man sælger. Han hun lært nu. Så i hendes daværende situation burde hun være blevet advaret mod inkonvertibelt lån, ikke anbefalet det, da hun kunne blive nødt til at sælge lige pludselig.

Hun vil gerne understrege, at det var indklagede, der rådgav hende, ikke hendes bank. Banken har naturligvis efterfølgende behandlet sagen for hende.

I det øjeblik en institution indgår på at rådgive har samme institution vel også et rådgiveransvar!?

Grunden til, at hun først klager nu godt et år efter det svar, hun fik fra indklagede på hendes klage over for indklagede, er, at hun har været ramt af sygdom og hospitalsindlæggelse. Dette har optaget hendes tanker så meget, at det først er nu, hun har overskud til at gå videre med sin klage.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet ikke længere er i besiddelse af alle detaljer/dokumenter, da låneoptagelsen skete helt tilbage i 1985/86, og da lånet har været indfriet siden august 1997. Sagsfremstillingen er derfor hovedsageligt sket på baggrund af de dokumenter, som klageren har fremlagt, og de dokumenter, som indklagede på nuværende tidspunkt har liggende i sagen.

Af de af klageren fremlagte bilag fremgår det, at indklagede har fremsendt to alternative forhåndsudtalelser til klagerens pengeinstitut, dateret den 20. november 1985. Begge forhåndsudtalelser var lån udstedt i inkonvertible obligationer. Det ene var et 20-årigt obligationslån med en hovedstol på 178.000 kr., og det andet et 30-årigt obligationslån med en hovedstol på 158.000 kr. Begge forhåndsudtalelser henviser til indklagedes almindelige lånevilkår.

Af de almindelige lånevilkår fremgår blandt andet følgende på side 1 under punktet: Låntyper:

"Der tilbydes normalt obligationslån med 4 debitorterminer på basis af inkonvertible obligationer med 4 kreditorterminer.

Efter ønske kan der tilbydes obligationslån i de åbne konvertible serier med 2 eller 4 debitorterminer.

Indklagede henviser ligeledes til Særnyt nr. 2 af 28. oktober 1985, hvorefter det blandt andet fremgår, at der er tale om nye låntyper pr. den 1. november 1985. Baggrunden for, at indklagede udstedte lån på basis af inkonvertible obligationer var, at realkreditinstitutternes adgang til at tilbyde kontantlån ophørte den 1. november 1985.

Den 29. november 1985 fremsendte indklagede et forhåndslånetilbud til klagerens pengeinstitut på et 30-årigt obligationslån med en hovedstol på 156.000 kr. udstedt i en inkonvertibel serie

Ifølge den af klageren fremlagte kopi af pantebrevet fremgår blandt andet følgende på pantebrevets forside under punktet: Renter og betalingsvilkår:

"Lånet kan kun indfries med obligationer, uanset det på side 2, punkt 10 anførte."

Pantebrevet er udstedt til klageren, som således også må have underskrevet pantebrevet. (Indklagede er ikke længere i besiddelse af det aflyste pantebrev.)

Indklagede ligger ikke inde med oplysninger, der kan be- eller afkræfte klagerens forklaring om, at lånet blev optaget på baggrund af indklagedes rådgivning.

Indklagede skal dog understrege, at det ikke er korrekt, som oplyst af klageren, at lånetypen, umiddelbart efter at klageren havde hjemtaget lånet, blev stoppet. Lånetypen blev introduceret i november 1985 som et alternativ til et kontantlån og blev på ejerboligområdet udbudt i de umiddelbart efterfølgende år.

Indklagede udbetalte lånet den 10. januar 1986 på baggrund af en garanti stillet af klagerens pengeinstitut.

Den 13. oktober 1993 modtog indklagede en ansøgning fra klageren om låneombytning af henholdsvis et privat pantebrev på 70.000 kr. og lånet til indklagede på 22.000 kr. Indklagede udstedte på denne baggrund et omprioriteringstilbud den 27. oktober 1993.

Den 19. november 1993 modtog indklagede en skriftlig anmodning fra klageren om forhøjelse af omprioriteringstilbudet med et tillægslån på op til 110.000 kr. Af indklagedes noter på klagerens anmodning fremgår det, at det inkonvertible lån til indklagede skulle respekteres af det nye omprioriterings- og tillægslån.

Ved brev af 7. januar 1994 gav indklagede afslag til klageren på yderligere lån i ejendommen, idet indklagede ikke fandt, at værdien var til stede.

Den 11. juli 1997 fremsendte indklagede et indfrielsestilbud på det inkonverterbare lån til klagerens pengeinstitut. Lånet blev herefter indfriet den 15. august 1997, og indklagede fremsendte en indfrielseskvittering til klagerens pengeinstitut den 18. august 1997.

Den 19. marts 2000 modtog indklagede en klage fra klageren, der mente, at indklagede ikke havde rådgivet hende korrekt i forbindelse med låneoptagelsen af det inkonvertible lån.

Indklagede besvarede klagerens henvendelse ved brev af 26. april 2000. I brevet oplyste indklagede blandt andet, at klageren var gjort opmærksom på, at lånet alene kunne indfries med obligationer, da dette klart og tydeligt fremgik af pantebrevet, og at klageren var repræsenteret af en professionel rådgiver, idet hele lånesagen foregik via klagerens eget pengeinstitut. På denne baggrund afviste indklagede klagerens krav.

Ved brev af 26. april 2000 modtog indklagede et nyt brev, hvor klageren gjorde gældende, at hun ikke havde modtaget rådgivning fra sit eget pengeinstitut, idet dette først var kommet ind senere i forløbet.

Den 21. juni 2000 besvarede indklagedes brev, hvor indklagede igen gjorde gældende, at det fortsat var indklagedes opfattelse, at indklagede havde afgivet tilstrækkelig og fyldestgørende information om den valgte låntype. Indklagede afviste derfor fortsat klagerens krav.

Anbringender:

Til støtte for indklagedes frifindelsespåstand skal indklagede gøre gældende:

At indklagede i forbindelse med låneoptagelsen har givet klageren klar og tydelig information om, at lånet alene kunne indfries med obligationer. Dels fremgår forholdet af selve pantebrevet og af de serievilkår, som pantebrevet henviser til, dels af de lånevilkår, som klageren fik tilsendt forud for låneoptagelsen.

At klageren forinden hjemtagelsen af lånet fik information om muligheden for at anmode om et lån i de konvertible serier.

At det på det tidspunkt, hvor lånet blev optaget, ikke var unormalt at optage et lån af nærværende type, og indklagede derfor ikke har pådraget sig et rådgiveransvar.

At den valgte låntype netop var fordelagtig for klageren, da klageren ønskede lavest mulig ydelse grundet hendes økonomiske situation.

At klageren var repræsenteret af egen professionel rådgiver, som forestod låneoptagelsen.

At klagerens krav må betragtes som forældet grundet passivitet, idet klageren allerede på tidspunktet for ansøgning om låneombytning i 1993 har eller burde have været opmærksom på, at lånet alene kunne indfries med obligationer.

At klagerens ukendskab til begrebet inkonvertibelt lån ikke er et ansvarspådragende forhold for indklagede.

At klagerens anbringende om, at hun ikke havde råd til at sidde i huset ikke er korrekt, idet klageren efterfølgende har siddet i huset i en lang årrække.

Endvidere kan det bemærkes, at Realkreditankenævnet i sag nr. 9608042 har lagt vægt på, at indfrielsesvilkårene med den fornødne klarhed fremgik af pantebrevet.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Ifølge oplysninger for Hypotekbanken kunne obligationerne bag det inkonverterbare lån ved Hypotekbankens overtagelse af lånet pr. 15. august 1997 være indfriet til kurs 143,75.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Per Englyst og Mads Laursen - udtaler:

Senest ved ejendommens salg i 1997 blev klageren bekendt med konsekvenserne af, at det omhandlede lån var inkonverterbart. Klageren rettede imidlertid først i 2000 henvendelse til indklagede, hvilket i 2001 førte til en indbringelse af sagen for Realkreditankenævnet. Vi finder, at klageren har udvist en sådan passivitet, at klagen ikke kan tages under realitetsbehandling i Nævnet.

1 medlem - Mette Frøland (2 stemmer) - udtaler:

Uanset det lange tidsrum, der er gået, fra klageren blev klar over konsekvenserne af, at lånet var inkonverterbart, til hun rettede henvendelse til henholdsvis indklagede og Realkreditankenævnet, finder jeg, at klagen efter omstændigheder kan realitetsbehandles.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Klageren, _____, klage over indklagede, Realkredit Danmark A/S, afvises.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen