



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 4. april 2002

JOURNAL NR.: 2001-10-043-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Inkonverterbart lån. Rådgiveransvar.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 11. februar 2002
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:

I forbindelse med opførelse af sin ejendom optog klageren i 1988 et 25½-årigt indeksslån på 760.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut.

Af forsiden af det for lånet udstedte pantebrev, som blev underskrevet af klageren og hans ægtefælle den 1. juni 1988, fremgår blandt andet følgende:

"...25½-årigt ... serie kontantlån med indeksregulering...

3,50% årlig rente, der er foreløbig ansat... Indeksreguleringen sker efter nettoprisindeks eller timelønsindeks for industriens arbejdere, jfr. lov nr. 81 af 17.3.1982.

Indeks for restgæld pr. 1.1.1988 : 145,689

Indeks for hovedstol og ydelse pr. 1.1.1988 : 133,308...

Lånet afdrages over 25 år, hvorefter en eventuel restgæld af kreditor kan opsiges med 1 måneds varsel..."

Af pantebrevets side 2 fremgår endvidere følgende:

"...**SÆRLIGT OM INDEKSLÅN:** Afvikling af indeksslån er baseret på serielånsprincippet, såfremt andet ikke er anført på side 1. Som grundlag for betaling den efterfølgende juni/dec. termin reguleres den bogførte værdi af hovedstol og restgæld hver 1. januar og 1. juli på grundlag af den halvårslige procentvise ændring i nettoprisindekset for den foregående maj, henholdsvis november måned. Er lånet med **reallønsklausul**, reguleres ydelsen dog højst op efter den procentvise stigning i timelønsindekset for industriens arbejdere. Ved fald reguleres efter det indeks, der falder eller falder mest. Ydelsen skal dog excl. bidrag mindst udgøre rentebetalingen på obligationerne...

Debitor forbeholder sig ret til ved afdragsperiodens slutning af refinansiere en eventuel opsagt restgæld med et nyt indeksslån i h.t. lov om indeksregulerede realkreditlån...

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 (for rentetilpasningslån dog ikke de sidste 3 måneder af en femårsperiode) - **eller** kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari... Indfrielse af **stående lån** og **indeksslån** kan kun ske med obligationer..."

Klageren rettede den 24. august 2001 henvendelse til indklagede vedrørende indfrielsesvilkårene på indeksslånet. Af klagerens brev fremgår blandt andet følgende:

"...Vi har netop været nødt til at sælge vores hus. Årsagen er som følger:

Vi byggede vores hus i 1988 optog et inkonvertibelt indexlån med lønklauselet anbefalet af vores sagsbehandler i kreditforeningen. At det er inkonvertibelt fik vi først oplyst på årsopgørelsen i 1994.

Denne låntype har medført, at vi i de 13 år, vi har boet i huset, ikke har kunnet påvise en friværdi. Det har vi erfaret, når vi har henvendt os til forskellige lånudbydere.

Vores økonomi har i de sidste par år været hårdt belastet på grund af, at jeg den 23/12 1998 blev alvorligt syg ved at min hovedpulsåre (aorta) revnede undtagen det yderste lag. Den 20/5 1999 blev jeg opereret på Gentofte sygehus, hvor jeg fik indsat en kunstig hjerteklap og en rørprotese som erstatning for et stykke af aorta.

I 1998 havde jeg orlov fra ..., hvor jeg har været ansat i ca. 20 år. Jeg startede mit eget ejendomsservicefirma og det gav en væsentlig bedre indtjening. Da jeg blev syg, måtte jeg afhænde mit firma. Min orlov var imidlertid ikke udløbet, så jeg så det som en nødvendighed at gå tilbage til ...

Lukningen af firmaet medførte yderligere gæld samt kun sygedagpenge helt frem til 1/9 1999, idet jeg efter min orlov startede som sygemeldt.

Vi søgte igen og igen diverse udlånere og andre om lån, men hver gang var svaret det samme: vores famøse indexlån gav ingen friværdi. Med et normalt lån ville situationen have set helt anderledes ud.

Jeg er atter blevet syg - en udposning (aneurisme) på hovedpulsåren. Den 30/9 i år skal jeg derfor til USA for at reopereres af Gösta Pettersson. Dette er hovedårsagen til, at vi nu har solgt vores hus - så er det på plads, hvis der skulle ske mig noget.

Huset er solgt til overtagelse 1/11, og vi skal indfri vores indexlån med ca. kr. 930.000,-. Den tinglyste hovedstol var kr. 760.000,-. Der er betalt ca. kr. 700.000,- i terminer på de 13 år. Prøv lige at se grundigt på de tal! Ser det rimeligt ud?

Der har været flere sager med inkonvertible lån, hvor der er indgået forlig uden retssag. Derfor vil jeg anmode ...(indklagede)... om at se på denne sag, da jeg som før nævnt blev anbefalet dette lån af kreditforeningens ansatte. En sagde, at hvis han skulle bygge, ville han tage den samme type lån, da alt tydede på, at lavinflationen ville fortsætte, hvad den jo også har gjort.

Men ingen advarsler om, at det ville være umuligt at tage lån i huset, fordi indeksfaktoren er uforudsigelig, og långivere derfor ikke tør røre ved skidtet. Og ingen advarsler om, at kursen kunne udvikle sig, som den har gjort, hvilket medfører en friværdi, der nærmest kun er til at grine ad.

Jeg anmoder derfor om imødekommenhed fra jeres side. Hermed mener jeg, at indfrielse af lånet til kurs 100 kun vil være rimeligt og en fordel for jeres gode navn og rygte. Ellers kunne det meget vel komme til at ligne en transaktion fra et sidegadevekslerfirma..."

Indklagede besvarede den 11. september 2001 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Jeg har nu haft lejlighed til at se nærmere på Deres sag og må beklage, at De er utilfreds med det lån, De i sin tid optog hos os.

I Deres brev anmoder De om at lade lånet indfri til kurs 100, hvilket jeg desværre må afslå, idet det strider imod pantebrevets bestemmelser.

I Deres brev skriver De, at De først i 1994 på årsopgørelsen blev oplyst, at lånet var inkonvertibelt. Dette er imidlertid ikke korrekt, da De ved en gennemlæsning af pantebrevet vil kunne se på side 2 under punkt 10 med overskriften "Særligt om indfrielse", at lånet alene kan indfries med obligationer. Det står sidst i afsnittet efter fremhævelsen af ordet "indekslån".

På det tidspunkt, da De optog lånet, var denne lånetype en almindelig udbredt og for mange mennesker anbefalelsesværdig lånetype, hvorfor der ikke var grund til ikke at tilbyde Dem dette lån.

Denne vurdering er også i overensstemmelse med Realkreditankenævnets praksis, som kun i helt konkrete tilfælde har pålagt realkreditinstituttet at yde godtgørelse. I langt hovedparten af tilfældene har der ikke været grundlag for at rette kritik mod realkreditinstitutterne.

Såfremt De ønsker at indbringe en klage for Realkreditankenævnet, kan jeg oplyse Dem at adressen er: ...

Jeg håber hermed, at De har fået svar på Deres brev. Såfremt De har yderligere spørgsmål, er De meget velkommen til at kontakte mig..."

Indklagede fremsendte den 9. november 2001 en indfrielsesopgørelse til klagerens pengeinstitut, hvoraf det fremgik, at kontantrestgælden pr. 1. juli 2001 udgjorde 575.583,19 kr., obligationsrestgælden pr. 1. juli 2001 605.877,05 kr., at lånet skulle indfries med nominelt 294.597,01 kr. i indeksobligationer af den pågældende serie, og at der herudover skulle indbetales et kontantbeløb på i alt 35.506,04 kr. til dækning af blandt andet terminsydelse for juni 2001 på 30.220,68 kr.

Indfrielsen blev gennemført den 16. november 2001.

Klageren indbragte i oktober 2001 en sag for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, principalt at lånet kan indfries med obligationsrestgælden til kurs 100, subsidiært med 760.000 kr. svarende til den oprindelige hovedstol.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til sit brev af 24. august 2001 til indklagede samt indklagedes svar herpå af 11. september 2001.

At det var en almindelig udbredt og anbefalingsværdig lånetype, vil han gerne sætte et stort spørgsmålstegn ved, da det kun var nybyggede huse og andelsboliger, der kunne optage sådanne lån. Det er samtidig hans erfaring, at det er meget få mennesker i pengeinstitutionerne, der har indblik i disse lånetyper, så kan disse lån nu også have været så almindelige, som man hævder? I så fald må det kunne bevises.

Det var først fra 1994, at indklagede oplyste på deres årsopgørelser, at sådanne lån er inkonverterbare. Siden hen har indklagede for at undgå retssager indgået forlig med kunder, der havde inkonverterbare lån.

Det kan måske ikke bevises, at det var indklagede, der anbefalede en sådan lånetype. Hvem var det så? Hans bank kendte ikke meget til den type lån, og han havde ingen ejendomsmægler, da han selv var bygherre.

Det er tydeligt for enhver, at den type lån aldrig har været en succes, især ikke når man har været nødt til at indfri dem (ved den netop gennemført handel til kurs 145), så derfor finder han det rimeligt, at man efter 13 år skulle kunne "nøjes" med at indfri lånet med, hvad hovedstolen var på i 1988, 760.000 kr. Det er da rene ord for pengene.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at indklagede ikke ligger inde med oplysninger, der kan be- eller afkræfte klagerens forklaring om, at lånet blev optaget på anbefaling af indklagedes sagsbehandler i forbindelse med opførelsen af huset i 1988. Årsagen hertil er, at lånet blev optaget tilbage i 1988. Indklagede er ikke længere i besiddelse af detaljerede oplysninger omkring låneoptagelsen, ligesom indklagede ikke kan kontakte den medarbejder, der i givet fald har betjent klager. Ligeledes kan indklagede heller ikke fremlægge et eventuelt fremsendt lånetilbud til klageren.

Når klageren anfører, at tiden har vist, at lånet ikke har været en succes, så er det en viden, der er erhvervet efter lånets optagelse. Den pågældende låntype har været udbudt siden starten af firserne, og på tidspunktet for lånets optagelse var det en almindelig udbredt og kendt låntype inden for kategorien "Nybyggeri". Låntypen blev dog ikke markedsført i væsentligt omfang af indklagede. Når nogle kunder foretrak indekslån frem for andre låntyper, skyldtes det almindeligvis, at indekslån, på tilbudstidspunktet, kunne tilbyde nogle meget favorable vilkår sammenlignet med alternative låntyper.

I oktober 1986 blev det i forbindelse med "kartoffelkuren" vedtaget ved lov, at lån til nybyggede ejendomme skulle tilbydes som mixlån 60/40 (medmindre der blev ydet indeksslån). I juli 1988 blev mindsterenten nedsat fra 10 pct. til 9 pct.

Det optagne lån havde en årlig rente på 3,5 pct. Ved klagerens låneoptagelse ville alternativet til kontantlån med indeksregulering have været et obligations-mixlån med en årlig rente på 9 pct. På tidspunktet for udbetalingen af indeksslånet den 10. august 1988 var kursen på indklagedes åbne 9 pct. serie for serieobligationer 89,45 og for den åbne 9 pct. serie for annuitetsobligationer 86,95. På den baggrund har indklagede beregnet, at hovedstolen på et mixlån ville have været 865.000 kr. for at modsvare kontantlånsprovenu. Fordelingen af obligationshovedstolene ville have været en obligationshovedstol på 519.000 kr. for annuitetsdelen og på 346.000 for seriedelen. Bidragsprocenten ville have været 0,1688 pct. p.a. Den kvartårlige terminsydelse ville de første år være knapt 25.000 kr. Indklagede henviser til det i sagen fremlagte amortisationsforløb for et beregnet 9 pct. mixlån på 865.000 kr.

Det er korrekt, at indklagede i 1994 begyndte at oplyse på årsopgørelserne, at den pågældende låntype er inkonverterbar. Det skete i forbindelse med den store konverteringsbølge, hvor indklagede fandt det nødvendigt endnu en gang at orientere låntagerne om forholdet. Som anført er det ikke første gang, klageren gøres opmærksom på dette forhold, idet det allerede fremgår af pantebrevets tekst, at lånet alene kan indfries med obligationer.

Anbringender:

Til støtte for indklagedes påstand gøres det gældende,

- at det fremgår af pantebrevet, at indfrielse af stående lån og indeksslån kun kan ske med obligationer. Her er ordet indeksslån fremhævet,
- at det på pantebrevets forside står anført, at der er tale om et kontantlån med indeksregulering,
- at det på side 2 står beskrevet, hvordan indfrielse med obligationer skal forløbe,
- at på det tidspunkt, hvor lånet blev optaget, var kontantlån med indeksregulering en almindelig udbredt og for mange mennesker en anbefalingsværdig låntype.

Endvidere kan det bemærkes, at Realkreditankenævnet i sag nr. 1996-08-042 lagde vægt på, at indfrielsesvilkårene med den fornødne klarhed fremgik af pantebrevet samt slutseddel.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Ifølge Månedsoversigten fra Københavns Fondsbørs blev de pågældende indeksobligationer kun omsat en gang i november 2001 - nemlig den 14. november 2001 til kurs 145,39. På det pågældende tidspunkt cirkulerede der i alt obligationer i den omhandlede serie for 743.000 kr. Restgældsindexfaktoren pr. 16. november 2001 androg ifølge oplysninger fra indklagede 205,226.

Af det af indklagede fremlagte amortisationsforløb for det beregnede alternative 9 pct. mixlån på 865.000 kr. fremgår det, at obligationsrestgælden pr. 1. juli 2001 i alt ville have udgjort 633.278 kr.

De serieobligationer, der ligger til grund for indklagedes beregning af det alternative mixlån, blev ifølge Månedsoversigten fra Københavns Fondsbørs, ikke noteret i november 2001. Den senest noterede kurs var fra 9. april 2001, hvor serieobligationerne blev noteret til kurs 107,50. For så vidt angår annuitetsobligationerne blev de kun noteret én gang i november 2001, nemlig den 23. november 2001 til kurs 106,10.

For en sammenligning af det ydede indeksslån og det af indklagede beregnede alternative mixlån havde det været hensigtsmæssigt at have det eksakte ydelsesforløb på indeksslånet. Det er imidlertid ikke muligt at fremskaffe dette, så sammenligningen nedenfor er foretaget ud fra det forhåndenværende materiale.

Niveauet af ydelsen på indeksslånet på indfrielsestidspunktet fremgår af indfrielsestilbudet, idet det under specifikation af kontanter fremgår, at der i beløbet indgår ydelse for juni 2001 med 30.220 kr. Da der er tale om en halvårlig ydelse, har klageren altså betalt en årlig ydelse i størrelsesordenen 60.000 kr. på indeksslånet. Ydelsen har antagelig været på dette niveau helt fra lånets udbetaling, idet nedbringelsen af restgælden er modsvaret af en indeksopskrivning, jf. at klageren pr. 1. juli 1991 betalte 30.272 kr. i terminsydelse. Til sammenligning skulle der på det beregnede alternative mixlån betales en årlig ydelse de første år på små 100.000 kr. og på indfrielsestidspunktet for indeksslånet godt 80.000 kr. På de 13 år, klageren har haft indeksslånet, svarer det til en besparelse på bruttoydelser på mere end 300.000 kr. Effekten på nettoydelsen må formodes at have været lavere. Det har dog ikke været muligt at foretage denne beregning.

Indfrielsesbeløbene på de to lån kendes ikke eksakt, men kan beregnes tilnærmelsesvis. For indeksslånet udgjorde det nominelle obligationsbeløb 294.597 kr. Det indekserede obligationsbeløb udgjorde 604.590 kr. $((294.597 \times 205,226) : 100)$, hvilket svarer meget tæt til den oplyste obligationsrestgæld, idet denne tilsvarende er indekseret. Ved kurs 145,39 har det således kostet ca. 879.000 at opkøbe de pågældende obligationer. Til sammenligning var obligationsrestgælden på mixlånet i alt 633.279 kr. pr. juni 2001. Obligationerne kunne have været opkøbt til i alt ca. 675.000 kr. - eller lånene kunne ved iagttagelse af opsigelsesfristerne have været opsagt til pari og indfriet med obligationsrestgælden til kurs 100, det vil sige med godt 633.000 kr. (ved paristraks dog med tillæg af differencerente). Det vil sige, at forskellen i indfrielsesbeløbene andrager et beløb på mellem 204.000 kr. og 246.000 kr., hvilket skal holdes op imod den realiserede ydelsesbesparelse, som er beregnet ovenfor.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det fremgår af pantebrevet, som klageren har underskrevet, at indfrielse af indeksslån kun kan ske med obligationer. Nævnet finder det ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere om den konkrete rådgivning, der er givet klageren i forbindelse med lånet har været fyldestgørende. Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at fastslå, at det generelt i 1988 var uforsvarligt at yde et indeksslån som det foreliggende, der i forhold til andre mulige lån havde en væsentlig lavere begyndelsesydelse, jf. oplysningerne fra Nævnssekretariatet. Der er således ikke grundlag for at fastslå, at indklagede har tilsidesat en rådgivningsforpligtelse i forhold til klageren.

Nævnet finder det ikke urimeligt, at indklagede i forbindelse med indfrielse har fastholdt pantebrevets indfrielsesvilkår. Nævnet finder herefter, at klageren er forpligtet af den indgåede låneaftale.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


/ Susanne Nielsen