



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 25. september 2001

JOURNAL NR.: 2001-03-020-L

KLAGER:

INSTITUT: DLR Kredit A/S

KLAGEEMNE: Indfrielsesvilkår.
Inkonvertibilitet.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 27. august 2001

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Mette Frøland (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13, stk. 1)

Keld Christiansen

Ole Jørgensen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Med overtagelsesdag den 1. august 1988 erhvervede klageren en mindre landbrugsejendom, hvori der inde stod et lån på oprindelig 167.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Af slutsedlen var det under "Særlige indfrielsesvilkår" angivet, at der var tale om et kontantlån. Der var ikke i skødet givet yderligere oplysninger om lånets indfrielsesvilkår.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår følgende af forsiden:

"...For lånet gælder særlige indfrielsesvilkår, jfr. side 2, pkt. b..."

Punkt b på pantebrevets side 2 har følgende ordlyd:

"Lånet kan ikke indfries kontant. Debitor kan indfri lånet - helt eller delvis - uden varsel med uddrukne obligationer af samme serie og rentefod som de, der er emitteret i anledning af lånets udbetaling. Kræves lånet indfriet eller nedbragt i tilfælde af misligholdelse eller ved ejerskifte, skal dette ligeledes ske med obligationer. Nedbringelsen sker med et beløb svarende til det indfrie beløbs andel af de i anledning af lånet emitterede obligationer. Ved ekstraordinær indfrielse eller nedbringelse af lånet skal et til førstkommande ordinære afdrag svarende beløb erlægges kontant. Beregning af indfrielsesbeløb foretages af kreditor med bindende virkning for debitor."

Klageren underskrev den 9. august 1988 en gældsovertagelsesdeklaration vedrørende lånet til indklagede, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Underskrevne ...(klageren)...
der er blevet ejer af ejendommen ...
indtræder herved som debitor for følgende lån, som ...(indklagede)... har
indestående i ejendommen:

stort oprindeligt kr. 167.000, til rest pr. 1.4.88 kr. 163.825,35...

Jeg påtager mig det personlige gældsansvar for lånet i overensstemmelse med det/de tinglyste pantebrev(e), hvis indhold jeg er bekendt med..."

Af årsopgørelser fra indklagede til klageren for 1990, 1991 og 1993 fremgår det, at der er tale om et kontantlån. Endvidere er det angivet, hvilken serie lånet er ydet i. Årsopgørelsen for 1994 indeholder herudover en angivelse af, at lånet er inkonverterbart. Den skattemæssige kursværdi er i de nævnte år beregnet ved henholdsvis kurs, 118,00, 129,00, 147,75 og 157,00.

Den 6. december 1993 meddelte klagerens pengeinstitut klageren, at der ikke ville være en særlig stor besparelse ved at omlægge nogle foranstående lån til et andet realkreditinstitut.

Klageren anlagde den 7. maj 1998 sag mod den ejendomsmægler, der havde medvirket ved handlen, med påstand om, at denne skulle betale klageren 83.114,13 kr. i erstatning som følge af, at det ikke var blevet oplyst, at det indestående lån til indklagede var inkonverterbart.

Efter anmodning fra klagerens advokat oplyste indklagede den 2. juni 1998, at kursen på de for lånet udstedte obligationer både den 15. og den 17. juli 1995 var 156,2. Endvidere oplyste indklagede den 16. oktober 1998, at indklagede havde beregnet nutidsværdien af de resterende ydelser på lånet i perioden maj 1998 til oktober 2012 til 205.598 kr.

Retten frifandt den 15. marts 1999 ejendomsmægleren med den begrundelse, at ejendomsmægleren i salgsopstillingen og slutsedlen havde givet oplysning om, at der gjaldt særlige indfrielsesvilkår vedrørende lånet til indklagede, og at det således ikke var godtgjort, at ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende over for klageren. Klageren påankede i første omgang sagen til Landsretten, hvilket ankesag dog ikke blev gennemført.

Klageren indbragte den 10. marts 2001 en sag for Realkreditankenævnet.

Efter henvendelse fra klageren fremsendte indklagede den 19. marts 2001 følgende redegørelse til klageren:

"...(Indklagedes)... lån opr. kr. 167.000 med pant i deres ovennævnte ejendom blev udbetalt den 27. april 1983.

Indtil medio 1986 udbetalte ...(indklagede)... alene lån baseret på inkonverterbare obligationer, hvilket også var tilfældet for lånet på opr. kr. 167.000 med pant i Deres ejendom.

Ved Deres køb af ejendommen i 1988 valgte De at overtage lånet, og i den forbindelse underskrev De en gældsovertagelsesdeklaration, som vi vedlægger i kopi til Deres orientering.

I gældsovertagelsesdeklarationen er det anført, at De har gjort Dem bekendt med indholdet af pantebrevet, som vi ligeledes vedlægger i kopi til Deres orientering.

På pantebrevets side 2 under punkt b fremgår, at indfrielsen af lånet skal ske med obligationer, og at lånet ikke kan indfries kontant.

Vi bemærker endvidere, at det på forsiden af pantebrevet er anført, at der for lånet gælder særlige indfrielsesvilkår, i hvilken forbindelse der er henvist til pantebrevets side 2, punkt b, som er behandlet i ovenstående afsnit.

Det er således ...(indklagedes)... opfattelse, at det klart fremgår af pantebrevet, at indfrielse af lånet skal ske ved indlevering af obligationer, hvilket De ved underskrift på gældsovertagelsesdeklarationen også har erklæret at være bekendt med..."

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at erstatte den del af lånets kursværdi, som overstiger 100.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han på intet tidspunkt er blevet gjort opmærksom på, at hans lån hos indklagede er inkonvertibelt. Han fik det først at vide, da han ville omlægge lånet i slutningen af 1993. Det har ikke fremgået af hans årsopgørelser førend i 1995.

Han kan ikke bidrage med yderligere vedrørende lånet, hvis det er den rigtige måde at drive realkreditinstitut på først at oplyse og påskrive i det øjeblik, at han har ønsket at indfri sit lån.

Han har kørt en sag mod ejendomsmægleren, men tabte den 1999. Han ankede sagen, men følte ikke, at han havde pengene til at køre sagen til ende. Han havde på daværende tidspunkt fire hjemmeboende børn.

Da han startede retssagen, fik han at vide, at det var ejendomsmægleren, han skulle sagsøge. Det er først for nylig, at han har fundet ud af, at der er noget, der hedder Realkreditankenævnet.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bemærker indledningsvis, at der i perioden fra indklagedes oprettelse i 1960 og indtil sommeren 1986 alene var mulighed for at opnå lån hos indklagede baseret på inkonverterbare obligationer.

Baggrunden for, at indklagede alene tilbød lån baseret på inkonverterbare obligationer, var, at der, for så vidt angår disse lån, opnåedes en lavere effektiv rente end for lån baseret på konverterbare obligationer.

Det i sagen omhandlede lån hos indklagede på oprindelig 167.000 kr. er optaget i 1983, altså på et tidspunkt, hvor der alene var mulighed for at opnå lån hos indklagede baseret på inkonverterbare obligationer.

Det fremgår af sagen, at klageren i forbindelse med køb af ejendommen i 1988 indgik aftale med den tidligere ejer om, at klageren skulle overtage det omhandlede inkonverterbare lån hos indklagede. Klageren underskrev i forbindelse hermed en sædvanlig gældsovertagelsesdeklaration, hvori han erklærede sig bekendt med indholdet af pantebrevet.

Det gøres således gældende, at klageren allerede i forbindelse med købet af ejendommen var eller burde være bekendt med pantebrevets indfrielsesvilkår.

Såfremt klageren ikke i forbindelse med handlens indgåelse var eller burde være bekendt med lånets særlige indfrielsesvilkår, kan det ikke være indklagedes ansvar, men derimod et spørgsmål om, hvorvidt klageren har opnået tilstrækkelig rådgivning fra advokat, ejendomsmægler m.v. Indklagede har ikke påtaget sig nogen rådgivningsrolle i forbindelse med klagerens køb af ejendommen.

Det er korrekt som angivet af klageren, at indklagede først fra og med årsopgørelsen for 1994, der blev udsendt den 8. januar 1995, har angivet, om der var tale om konverterbare eller inkonverterbare lån. En årsopgørelse kan ikke indeholde samtlige lånevilkår og først i forbindelse med den omfattende konverteringsaktivitet i 1993/94 fandt indklagede, at spørgsmålet om konvertibilitet havde en så stor betydning, at dette skulle angives i årsopgørelsen.

Det bemærkes i forbindelse hermed, at der ikke gælder noget krav om, at spørgsmålet om konvertibilitet skal angives i årsopgørelser, idet disse i første række udfærdiges til brug for udarbejdelsen af regnskab og selvangivelse.

Det bemærkes videre, at det af årsopgørelserne også forud for 1995 fremgik, i hvilken obligationsserie lånet er udbetalt, og ved opslag i kurslisten kan derved ses, at der er tale om et inkonverterbart lån. Hertil kommer, at der i årsopgørelserne tillige er angivet en skattemæssig kurs og en kursværdi, som væsentligt overstiger obligationsrestgælden, hvorved klageren burde kunne se, at der er tale om et inkonverterbart lån.

Det gøres således gældende, at der intet grundlag er for den indgivne klage over indklagede, idet ansvaret for, at klageren eventuelt ikke i forbindelse med købet af ejendommen blev gjort bekendt med lånets indfrielsesvilkår, ikke påhviler indklagede.

Subsidiært gøres det gældende, at et eventuelt krav mod indklagede må være forældet, idet det af sagen, herunder af klageformularen, fremgår, at klageren allerede i slutningen af 1993 blev gjort bekendt med, at det omhandlede lån var inkonverterbart.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede udsendte i juni 1986 "Information nr. 4", hvoraf følgende fremgår:

"...Annuitetslån med 4 terminer i ...(indklagede)... baseret på konvertible obligationer.

...(Indklagedes)... långivning har hidtil været kendetegnet ved, at

- lån er ydet med 2 årlige terminer,
- lån kun kan indfries ekstraordinært - helt eller delvis - med ...(indklagede)...-obligationer af samme serie og rentefod som de, der ligger til grund for det pågældende lån. ...(Indklagedes)... obligationer er med andre ord inkonvertible.

Med baggrund i det generelle rentefald er der udtrykt ønske om, at ...(indklagede)... også bør kunne tilbyde lån med 4 årlige terminer baseret på konvertible obligationer.

Til brug for udbetaling af 4 terminers ...(indklagede)...-lån åbner ...(indklagede)... derfor pr. 1. juli 1986 følgende nye konvertible obligationsserier:...

...(Indklagedes)... serielån vil fortsat blive udbetalt med 2 årlige terminer og være baseret på inkonvertible obligationer. Det samme gælder indtil videre ...(indklagedes)... formidling af yngre jordbrugerlån, selv om disse udbetales som 20-årige annuitetslån. I øvrigt vil ...(indklagede)... generelt fortsat kunne tilbyde og udbetale annuitetslån med 2 terminer baseret på inkonvertible obligationer..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Keld Christiansen og Ole Jørgensen - udtaler:

Ifølge klagerens egne oplysninger blev han allerede i 1993 opmærksom på, at lånet var inkonverterbart. Han har imidlertid først i 2001 rettet henvendelse til indklagede og klaget til Realkreditankenævnet. Vi finder, at klageren herved har udvist en sådan passivitet, at klagen ikke kan tages under realitetsbehandling i Nævnet.

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

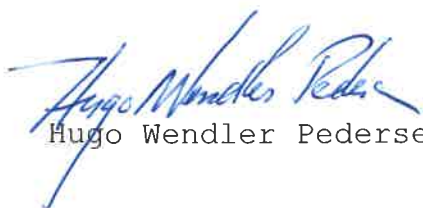
Uanset det lange tidsrum, der er gået, fra klageren blev klar over, at lånet var inkonverterbart, til han rettede henvendelse til henholdsvis indklagede og Realkreditankenævnet, finder jeg, at klagen efter omstændigheder kan realitetsbehandles.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Klageren, , klage over indklagede, DLR Kredit
A/S, afvises.



Hugo Wendler Pedersen

/



Susanne Nielsen