



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 24. februar 2003

JOURNAL NR.: 202-11-066-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Låneomlægning. Differencerente.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 10. februar 2003

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Grit Munk

Kirsten Skovsby

Per Englyst

Søren Møller-Damgaard

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut på oprindelig 298.000 kr. og 156.000 kr. samt et privat pantebrev. Lånet på oprindelig 298.000 kr. havde klageren gældsovertaget ved sit køb af ejendommen i 1997.

Af pantebrevet for lånet på oprindelig 298.000 kr. fremgår følgende om indfrielse:

"Debitor kan efter nedenstående regler indfri lånet førtidigt ved erlæggelse af den skyldige restgæld med renter og andre beløb, som debitor ifølge vedtægterne og pantebrevsvilkårene måtte være skyldig...

Førtidig indfrielse af lån kan ske ved indlevering til ...(indklagede)... af en til realkreditobligationsrestgælden svarende post realkreditobligationer af samme serie, årgang og rentefod som de, hvormed lånet er effektueret. Realkreditobligationerne må ikke være udtrukne eller opsagt...

Derudover kan førtidig indfrielse ske kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af realkreditobligationsbeløbet til pari. Såfremt gælden ønskes indfriet kontant, skal skriftlig opsigelse være ...(indklagede)... i hænde senest ved udløbet af opsigelsesfristen, som for obligationsterminerne 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober er henholdsvis 31. oktober, 31. januar, 30. april, og 31. juli. Såfremt de nævnte datoer for opsigelsesfristens udløb er en lørdag, søndag eller helligdag, skal opsigelse dog være ...(indklagede)... i hænde senest sidste bankdag før opsigelsesfristens udløb..."

Indklagede udarbejdede den 10. september 2002 et lånetilbud til klageren på et 30-årigt obligationslån på 719.000 kr. I henhold til lånetilbudet forudsattes de indestående lån indfriet. Beregningerne i lånetilbudet var foretaget ud fra kurs 98,59, hvilket ville give et anslået overskydende provenu på 176.155 kr. efter afholdelse af omkostninger ved låneomlægningen, herunder indfrielse af de eksisterende lån. Af lånetilbudet fremgår endvidere blandt andet følgende:

"...Omkostninger til ...(indklagede)... i DKK

	Nuværende lån	Nuværende lån	Nuværende lån	Nyt lån
Kreditor	Privat	...(Indklagede)...	...(Indklagede)...	...(Indklagede)...
Hovedstol	102.000 DKK	156.000 DKK	298.000 DKK	719.000 DKK
Kurtage				1.063
Samlede indfri.omk.		2.526	4.963	
Lånesagsgebyr				2.000
I alt pr. lån		2.526	4.963	3.063

...

Vigtigt at vide

Almindelige betingelser og forbehold for lånet herunder oplysninger om kursfastsættelse og indfrielsesvilkår fremgår af vedlagte Låneinfo og pantebrevets særlige bestemmelser.

- Tilbudet er gældende til den 10. marts 2003...

Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån i DKK

Kreditor...	Obligations- restgæld	Renteprocent pr. år	Indfrielses- kurs	Indfrielses- metode	Kursværdi
...(Indklagede)...	281.903	7,0000	100,00000	Pari straks	281.903
...(Indklagede)...	148.538	6,0000	100,00000	Pari straks	148.538
Privat pantebrev			100,00000	Obligation	86.212
I alt	516.653				516.655..."

Lånetilbudet var vedlagt "Standardiseret Europæisk Informationsblad", hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Med hensyn til de samlede vilkår for det tilbudte lån henvises endvidere til lånetilbudet og pantebrevet...

Lånet vil kunne indfries før tiden på 2 måder:

1. Indlevering af obligationer svarende til obligationsrestgælden.
2. Kontant indbetaling af det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsrestgælden til kurs 100..."

Den "Låneinfo", hvortil der var henvist i lånetilbudet, indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"...Informationen er et supplement til lånetilbud og pantebrev og skal i forbindelse med optagelse og eventuelt indfrielse af et realkreditlån forklare:

- Begreber, der bliver anvendt
- Regler, krav og frister, som låntagere skal opfylde eller overholde
- Informationer, som ...(indklagede)... skal give, for at opfylde gældende lovgivning
- Informationer, som ...(indklagede)... ønsker at give låntagere...

Indfrielse af lån...

Indfrielse med kontanter til pari (kurs 100)

Hvis kursen på lånets obligationer er over 100, kan det være en fordel af opsigelse lånet kontant til kurs 100. Opsigelsesfristen for lånet fremgår af pantebrevet.

Fordelen er størst, når den næste opsigelsesfrist for obligationer er nært forestående.

Mange lån og obligationer har samme terminer, men der er undtagelser.

Opsigelse af lån skal ske skriftligt til ...(indklagede)... og være fremme senest på den sidste ekspeditionsdag før fristen for opsigelse udløber. Kommer opsigelsen for sent, skal du betale renter for en periode ekstra. Du skal være opmærksom på, at opsigelsen er bindende fra fristens udløb...

Ved indfrielse med kontanter til pari har du følgende muligheder:

- **Pari-opsigelse**
Du opsiger lånet, men indfrier det først på det tidspunkt, hvor lånet er opsagt til. Du betaler terminsydelse(r) frem til tidspunktet for indfrielsen.
- **Pari-straks**
Du indfrier lånet med det samme. Du betaler obligationsrente fra sidste termin og frem til indfrielsestidspunktet. Differencerente betaler du fra indfrielsestidspunktet til det tidspunkt hvor lånet kunne have været opsagt til.
- **Pari-straks med opsigelse**
Du opsiger lånet og indfrier senere i opsigelsesperioden. Du betaler obligationsrente fra sidste termin og frem til indfrielsestidspunktet, men kun differencerente fra indfrielsestidspunktet til det tidspunkt, hvor lånet er opsagt til.

Differencerente

Du betaler differencerente, hvis du indfrier dit lån efter metoden pari-straks - med eller uden opsigelse.

Differencerenten er det beløb, der udgør forskellen mellem den rente, vi betaler obligationsejerne, og den rente, vi selv kan opnå ved at råde over indfrielsesbeløbet.

Differencerenten dækker perioden, fra du indfrier dit lån til den obligationstermin, hvor obligationerne udtrækkes hos obligationsejeren. Du kan trække beløbet fra i skat.

Der tages forbehold for ændring af differencerenten efter tilbudet er udstedt..."

Efter det oplyste fik klageren den 10. september 2002 indklagedes lånetilbud udleveret på et møde i det pengeinstitut, som er koncernforbundet med indklagede. Klageren underskrev ved samme lejlighed en omprioriteringsaftale med det koncernforbundne pengeinstitut, hvorefter pengeinstitutet skulle varetage ekspedition af udbetaling af det tilbudte lån samt indfrielse af de indestående lån. Det fremgik af omprioriteringsaftalen, at der for det nye lån var indgået fastkursaftale til afvikling den 17. september 2002. Af den printede tekst fremgik det, at de gamle lån skulle straksindfries mod betaling af differencerente. Ud for lånet på oprindelig 156.000 kr. var der med håndskrift tilføjet:

"Nej obl.indfrielse var billigst!"

Indklagede fremsendte den 12. september 2002 en indfrielseskvittering til klageren vedrørende lånet på oprindelig 298.000 kr. Det fremgik heraf, at lånet var indfriet pr. 17. september 2002 til pari, og at der var blevet betalt differencerente for 106 dage (17. september 2002 til 31. december 2002) med 4.045,26 kr.

Klageren var utilfreds med at skulle betale differencerenter som krævet og indbragte derfor sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet har været uberettiget til at kræve differencerenter for perioden 30. september 2002 til 31. december 2002.

Indklagede påstår frifindelse

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede i forbindelse med en for nylig afsluttet omprioriteringssag vedrørende et lån med en restgæld på 280.878,48 kr. efter hans mening har begået en fejl ved at opkræve differencerenter indtil den 31. december 2002. Differencerenten er oven i købet forud betalt med 4.045,26 kr., uden at indklagede dog i forvejen har oplyst ham om, at han skulle betale differencerente lige til sidst på året.

Hvis det var sket, ville han i så fald have valgt at vente med at indfri dette lån indtil senere eller eventuelt have valgt andre bedre løsninger. Tænk på, at det svarer til, at han skulle sidde for dobbelte terminer resten af året.

Af indklagedes udtalelse til Ankenævnet fremstår det, som om indklagede havde sendt et lånetilbud samt Låneinfo til ham, inden der blev aftalt en dag, hvor han skulle komme til at skrive under på dokumenterne.

Han vil i den forbindelse præcisere, at både lånetilbudet samt låneinfo først blev udleveret til ham, da han den 10. september 2002 blev indkaldt for at skrive under på dokumenterne.

Indklagede påstår, at han mener, at der er blevet begået en fejl, ved at der blev opkrævet differencerenter.

Hans svar er, at hans klage ikke handler om, at der blev opkrævet differencerenter, men at der er blevet opkrævet differencerenter fra den 1. november 2002 og frem til sidst på året.

Af Låneinfo fremgår det, at "differencerenten dækker perioden, fra du indfrier dit lån til den obligationstermin, hvor obligationerne udtrækkes hos obligationsejerne".

Hans svar er, at der intet fremgår om den specifikke opsigelsesfrist, som kræves for at kunne indfri et lån rettidigt, hvorfor han på det tidspunkt, han skrev under på dokumenterne den 10. september 2002, havde god grund til at tro, at man opsiger

lånet rettidigt til den 30. september 2002. Han havde ingen forestilling om at skulle betale differencerenter for resten af året.

Desuden mener han, at man hos indklagede kunne have undgået problemet, hvis man forud havde fortalt ham om dette forhold, eller hvis man havde forklaret om de specifikke opsigelsesfrister i Låneinfo. Instituttet henviser til pantebrevet som bevismateriale.

Hans svar er, at han aldrig før har set dette pantebrev, efter han i 1997 skrev under, og at der ikke blev udleveret nogen kopi af det til ham hverken dengang eller nogen sinde efter, og selv om han havde fået en sådan, ville han heller ikke kunne forstå det.

Indklagede henviser hver gang til Låneinfo, som henviser videre til bestemmelserne i pantebrevet, men dette kan ikke afhjælpe situationen, da både Låneinfo samt en kopi af lånetilbudet først blev udleveret til ham den 10. september, da han skulle hjem, efter at han allerede havde skrevet under på dokumenterne.

Hvis man fra indklagedes side havde udleveret Låneinfo samt en kopi af lånetilbudet på et tidligere tidspunkt (i den forbindelse skal det nævnes, at hans sag blev opstartet allerede i august 2002 efter hans henvendelse i starten af august), så ville han have haft mulighed for at bede om en kopi af pantebrevet samt eventuelt hjælp til at bedre kunne overskue konsekvenserne, inden han skrev under på dokumenterne.

Han holder derfor fast på, at man fra indklagedes side ikke har informeret ham om de specifikke opsigelsesfrister, som resulterede i, at han skulle betale differencerenter for en ekstra periode fra den 30. september 2002 og resten af året.

Det har heller ingen relevans for ham, at man fortæller, at det af Låneinfo fremgår, at "Hvis kursen på lånets obligationer er over 100, kan det være en fordel at opsiges lånet til kurs 100", da han ellers på det tidspunkt ville have valgt med at vente med at indfri lånet til sidst på året eller at lade være med at omprioritere lånet (fra 7 pct. til 6 pct. obligationer), hvilket var indklagedes forslag.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at indklagede, efter at klageren medio august 2002 havde henvendt sig til det koncernforbundne pengeinstitut vedrørende mulighederne for realkreditfinansiering, fremsendte et lånetilbud. Deri blev tilbudt et obligationslån på 719.000 kr.,

hvis provenu blandt andet skulle anvendes til indfrielse af indklagedes to lån i ejendommen. Af lånetilbudets side 4 fremgik det, at lånene skulle pari-straksindfries, ligesom omkostningerne i forbindelse med indfrielsen, herunder differencerenter, fremgik af side 2.

Sammen med lånetilbudet fremsendtes blandt andet "Låneinfo", som på side 10 indeholder følgende tekst om differencerenter:

"Du betaler differencerente, hvis du indfrier dit lån efter metoden pari-straks - med eller uden opsigelse.

Differencerente er det beløb, der udgør forskellen mellem den rente, vi betaler obligationsejerne, og den rente, vi selv kan opnå ved at råde over indfrielsesbeløbet.

Differencerenten dækker perioden, fra du indfrier dit lån til den obligationstermin, hvor obligationerne udtrækkes hos obligationsejeren. Du kan trække beløbet fra i skat.

Der tages forbehold for ændring af differencerenten efter tilbudet er udstedt."

Den 10. september 2002 underskrev klageren omprioriteringsaftale med det koncernforbundne pengeinstitut. Som det fremgår af den foretagne håndrettelse på side 2 i aftalen, skulle alene lånet på oprindelig 298.000 kr. straksindfries "mod betaling af differencerente".

Indklagede kan ikke udelukke, at lånetilbudet og "Låneinfo" først blev udleveret til klageren den 10. september 2002 i forbindelse med klagerens underskrift på omprioriteringsaftalen med det koncernforbundne pengeinstitut.

Indfrielsen af lånet på oprindelig 298.000 kr. fandt sted den 17. september 2002. Som det fremgår af indfrielseskvitteringen, udgjorde differencerenterne 4.045,26 kr.

Efter brevveksling mellem klageren og det koncernforbundne pengeinstitut indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet, idet indklagede efter klagerens opfattelse havde begået en fejl ved at opkræve differencerente.

Klageren anfører, at opsigelsesfristen ikke var specificeret, hvorfor klageren gik ud fra, at lånet, efter underskrivelsen den 10. september 2002, var opsagt rettidigt til den 30. september 2002, således at der ikke skulle betales differencerente for resten af året. Af lånetilbudets side 3 fremgår følgende under punktet "Vigtigt at vide":

"Almindelige betingelser og forbehold for lånet, herunder oplysninger om kursfastsættelse, fremgår af vedlagte Låneinfo og pantebrevets særlige bestemmelser."

På side 9 i "Låneinfo" er der blandt andet anført følgende om indfrielse med kontanter til pari:

"Hvis kursen på lånets obligationer er over 100, kan det være en fordel at opsiges lånet kontant til kurs 100. Opsigelsesfristen for lånet fremgår af pantebrevet".

Opsigelse af lån skal ske skriftligt til ...(indklagede)... og være fremme senest på den sidste ekspeditionsdag før fristen for opsigelse udløber. Kommer opsigelsen for sent, skal du betale renter for en periode ekstra."

Af det indfrie pantebrev, hvortil der er henvist i både lånetilbudet og i "Låneinfo" fremgår det af punkt 5 om "Indfrielse", at såfremt indfrielsen ønskedes pr. 1. oktober, skulle den skriftlige opsigelse være indklagede i hænde senest 1. juli. Da omprioriteringen først fandt sted i september 2002, skal der således betales differencerente til udgangen af 2002.

Ud over, at der således har været aftalemæssigt grundlag for at opkræve den omtalte differencerente bemærkes, at det også økonomisk set var mest fordelagtigt at indfri det pågældende lån efter metoden pari-straks.

ANBRINGENDER:

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres gældende,

at det af "Låneinfo" klart fremgår, at der skal betales differencerente, såfremt lånet indfries efter metoden pari-straks,

at det af lånetilbudet fremgår, at lånene skulle indfries efter metoden pari-straks, ligesom differencerenten var indeholdt i oplysningerne om omkostninger i forbindelse med indfrielsen,

at klageren ved sin underskrift på omprioriteringsaftalen med det koncernforbundne pengeinstitut bekræftede, at lånet på oprindelig 298.000 kr. skulle straksindfries mod betaling af differencerente, og

at differencerenten, da indfrielsen fandt sted den 17. september 2002, skal betales fra denne dato og frem til udgangen af 2002, jf. indfrielsesvilkårene i pantebrevet.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har på forespørgsel fra Nævnssekretariatet oplyst, at klageren og hans daværende samlever den 1. december 1997 gældsovertog lånet på oprindelig 298.000 kr. i forbindelse med deres køb af ejendommen, og at klageren og hans daværende samlever ultimo 1998 optog lånet på oprindelig 156.000 kr. Klageren overtog ved gældsovertagelse af 1. oktober 2001 begge lån som enedebitor.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indfrielsesvilkårene for lånet fremgår direkte af pantebrevet. Opsigelse pr. 1. oktober 2002 skal således efter pantebrevet ske senest den 31. juli 2002. Indklagede må i mangel af positive oplysninger om det modsatte være berettiget til at gå ud fra, at klageren i forbindelse med ejendomshandelen, hvor han gældsovertog lånet på oprindelig 298.000 kr., har fået en genpart af pantebrevet og dermed har haft mulighed for at sætte sig ind i pantebrevsvilkårene. Det fremgår af lånetilbudet, at der for lånet på oprindelig 298.000 kr. skal betales samlede indfrielsesomkostninger på 4.963 kr., ligesom det er angivet, at lånet forudsættes paristraksindfriet. Indklagedes "Låneinfo" indeholder en beskrivelse af indfrielsesmetoderne samt en henvisning til, at opsigelsesfristerne fremgår af pantebrevet.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Per Englyst og Søren Møller-Damgaard - udtaler herefter:

Vi finder, at det af det angivne materiale fremgår, at der ved en indfrielse den 17. september 2002 skal betales differencerente til udgangen af 2002. Vi kan derfor ikke give klageren medhold i klagen.

2 medlemmer - Grit Munk og Kirsten Skovsby - udtaler:

Vi finder, at det kunne have været angivet tydeligere og mere forståeligt i lånetilbudet, at beløbet på 4.963 kr. overvejende bestod af differencerente, og at det var muligt at undgå at betale den væsentligste del af dette beløb ved at opsiges lånet og afvente den kreditortermin, til hvilken opsigelsen var sket. Selv om vi er kritiske med hensyn til den måde, hvorpå informationerne er givet, finder vi ikke, at klageren kan antages at have lidt et tab ved den gennemførte låneomlægning, idet klageren sandsynligvis ikke kunne have opnået et bedre resultat af låneomlægningen, hvis han havde ventet med at indfri lånet (og dermed havde forskudt hele låneomlægningen). Vi har ved denne vurdering lagt til grund, at klageren i så fald skulle have foretaget kurssikring af det nye

lån frem til 31. december 2002, hvilket anslået ville have kostet et kursnedslag på kursen på det nye lån svarende til et beløb på ca. 8.000 kr., som ikke er fradragsberettiget. Dette skal holdes op imod differencebeløbet på 4.963 kr., som er fradragsberettiget (som kapitalindkomst).

Da klageren således ikke kan antages at have lidt et tab som følge af de upræcise oplysninger, kan vi heller ikke give klageren medhold i klagen.

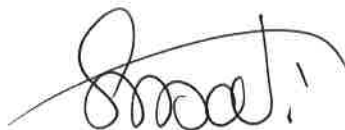
Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen



Susanne Nielsen