



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 12. februar 2004

JOURNAL NR.: 203-06-029-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Opkrævning af tinglysningsafgift.
Condictio indebiti.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 29. januar 2004

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Steen Berg

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Kåre Klein Emtoft

Bent Olufsen

Mads Laursen

Søren Møller-Damgaard

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Det indklagede realkreditinstitut (realkreditinstitut 1) fremsendte den 30. august 2002 et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt tilpasningslån F5 på 1.020.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Øvrige betingelser for udbetaling

- Der kan overføres tinglysningsafgift ved indfrielse af realkredit- og realkreditlignende lån. Hvis oplysningerne om tinglysningsafgiften på pantebrevets forside ikke er udfyldt med de relevante oplysninger senest ved pantebrevets indlevering til tinglysning, skal der betales tinglysningsafgift af lånets hovedstol...
- Der kan kun overføres tinglysningsafgift for et indfriet lån, hvis det nye pantebrev tinglyses senest samtidig med aflysningen af det gamle pantebrev. Det gamle pantebrev skal dog være aflyst senest 1 år efter, at det nye pantebrev er anmeldt til tinglysning.
- Ældre lån til ...(realkreditinstitut 2)... indfries.
- Ejerpantebrev kr. 107.000,00 skal indfries/rykke ifm. nærværende tilbud...

Budget for lånetilbud

Kursværdi ved låneoptagelse

Tilpasningslån F5- Kontantlån kr. 1.020.000

Omkostninger ved optagelse af lån

Lånesagsgebyr	kr. 2.000	
-Kerneunderabat	kr. 1.000	
-Individuel rabat	kr. 1.000	kr. 0
Kurtage		kr. 1.530
Gebyr for tinglysningsekspedition	kr. 2.400	
-Kerneunderabat	kr. 300	
-Individuel rabat	kr. 600	kr. 1.500
Anslået garantiprovision		kr. 1.000
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)		kr. 1.800
Tinglysningsafgift til staten (fast del)		kr. 1.400
Gebyr til staten for tingbogsattest		kr. 175
Anslået gebyr for rykning af efterstående lån		kr. 2.400

Omkostninger i alt kr. 9.805

Anslået indfrielse af andre lån jf. specifikation kr. 892.899

Anslået beløb til udbetaling kr. 117.296...

Beregning af indfrielsesbeløb

Lån nr.	Kreditor	Obligationsrestgæld i kr.	Obligationsrente i %	Indfrielseskurs	Kursværdi i kr.

...	...(Realkreditinstitut 2)...	158.692	6,00	98,74	156.692
...	...(Realkreditinstitut 2)...	736.121	6,00	99,64	733.471
Kursværdi i alt i kr.					890.163
+ Indfrielsesomkostninger...					2.735
Samlet anslået indfrielsesbeløb					892.899

...Den anvendte indfrielseskurs er foreløbig og fastsættes først endeligt på indfrielsestidspunktet.

Der skal betales ydelse på lånet frem til indfrielsestidspunktet. Ydelsen er beregnet fra begyndelsen af den terminsperiode, hvori indfrielsen er forudsat foretaget frem til indfrielsestidspunktet (delydelse). Delydelsen er beregnet til 2.165 kr...."

Klageren indgik den 12. september 2002 en tinglysningsaftale med indklagede, hvorefter instituttet skulle forestå tinglysningen og udbetalingen af det nye lån samt indfrielsen af de indestående lån. I henhold til tinglysningsaftalen skulle det nye lån udbetales straks på grundlag af en fastkursaftale og mod garanti fra et med indklagede koncernforbundet pengeinstitut. Af tinglysningsaftalen fremgår blandt andet følgende:

"...Afregningskonto

Vi er indforstået med, at der hos ...(indklagede)... oprettes en afregningskonto i vore navne til brug for sagens ekspedition.

Vi tiltræder, at indklagede - forinden det tilbudte lån er udbetalt - på vores regning kan have beløb til dækning af indfrielsesbeløb, ekstraordinære afdrag, gebyrer og omkostninger m.v. i forbindelse med sagens ekspedition...

Anmodning om garantistillelse

Vi tiltræder, at der på vore vegne rekvireres anfordringsgaranti i ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... til sikkerhed for levering af anmærkningsfrit tinglyst pantebrev med den forudsatte prioritetsstilling eller indfrielse af det ydede lån...

Pantsætningserklæring

Til sikkerhed for den af ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... afgivne garanti og til sikkerhed for samtlige vore forpligtelser over for ...(indklagede)..., giver vi ...(det koncernforbundne pengeinstitut og indklagede)... pant i provenuet fra det tilbudte lån, eventuelt i form af obligationer, der til enhver tid beror i ...(indklagede)... eller i depot hos ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... samt i det til enhver tid indestående på afregningskontoen...

De pantsatte aktiver frigives, når samtlige følgende betingelser er opfyldte:

Pantebrevet er tinglyst anmærkningsfrit.

Samtlige betingelser og vilkår for ydelse og udbetaling af lånet er opfyldte.

Forfaldne ydelser på det tilbudte lån og på vore eventuelle andre lån i ...(indklagede)... er betalte.

...(Det koncernforbundne pengeinstituts)... garanti er frigivet.

Gennemførelse af lånesagen

Vi er forinden underskrivelsen af pantebrevet og nærværende aftale blevet gjort bekendt med:

... - at vi er forpligtet til på ...(indklagede)... anfordring at indbetale ethvert

beløb udlagt af ...(indklagede)... til indfrielse af de eksisterende lån samt gebyrer og omkostninger, hvis provenuet fra det tilbudte lån ikke er tilstrækkeligt, lånet ikke kommer til udbetaling eller kun udbetales delvist.

Rådgivning

Vi er forinden underskrivelsen af pantebrevet og nærværende aftale blevet gjort bekendt med:

... - de med sagen forbundne gebyrer, herunder gebyrer til ...(indklagede)... samt øvrige omkostninger..."

Den 16. september 2002 fremsendte indklagede en udbetalingsskrivelse til klageren, hvoraf følgende fremgår:

"...Beregning af provenu

Afregning af Tilpasningslån F5		kr. 1.020.000,00	
Kursværdi i alt			kr. 1.020.000,00
Omkostninger ved afregning af lån			
Lånesagsgebyr	kr. 2.000,00		
-Kerneunderabat	kr. 1.000,00		
-Individuel rabat	kr. 1.000,00	kr.	0,00
Kurtage		kr.	1.530,00
Gebyr til staten for tingbogsattest		kr.	175,00
Gebyr for Fastkursaftale	kr. 500,00		
-Rabat	kr. 500,00	kr.	0,00
Omkostninger i alt			kr. 1.705,00
Provenu overført til afregningskonto i ...(indklagede)...			kr. 1.018.295,00

Oplysninger om lån

Vi gør opmærksom på, at beløb til stempel- og tinglysningsafgift, garantiprovision, tinglysningsekspeditionsgebyr, rykningsgebyrer mv. samt evt. indfrielse af andre lån - herunder delydelsers - vil blive modregnet i ovennævnte provenu. De aktuelle omkostninger vil fremgå af kontoudskriftet for afregningskontoen ved sagens endelige afslutning..."

Den 17. september 2002 meddelte indklagede klageren, at hans lån nu var afregnet, og at der var blevet overført et beløb på 103.824,16 kr. til hans pengeinstitut på betingelse af, at ejerantebrevet rykkede for det nye lån eller blev aflyst. Indklagede vedlagde en opgørelse over sagens samlede indtægter og udgifter og oplyste, at de øvrige dokumenter ville blive fremsendt, når tinglysningsekspeditionen var endelig afsluttet.

Indklagede fremsendte den 26. september 2002 pantebrevet for det nye lån til tinglysning vedlagt en check til dækning af tinglysningsafgift på i alt 3.200 kr.

Indklagede rettede den 24. oktober 2002 på ny henvendelse til klageren om låneafregningen. Af brevet fremgår følgende:

"...Låneafregning

I fortsættelse af vor afregning af 17.09.2002 skal vi herved beklage, at vi ikke havde bogført tinglysningsgebyr og stempelafgift i alt **kr. 3.200,00**. Specifikation af beløbet fremgår af vedlagte kontoudskrift. Vi skal derfor anmode dig om at overføre beløbet til nedennævnte konto: ...

Undskyld fejlen..."

Efter telefonisk henvendelse fra klageren fremsendte indklagede den 6. marts 2003 følgende brev til denne:

"...Vedr. afslutning af lånesag

Under henvisning til telefonsamtale hvor De stiller spørgsmål til afslutningen af Deres lånesag, og vores procedure omkring opkrævning af omkostninger til brug for tinglysning af pantebrevet, vil jeg kort skitsere sagsgangen.

Vi sender brev med girokort til indbetaling af underskud, dette har De bekræftet er sket.

Efterfølgende hvis beløbet ikke indbetales vil vi tilføje beløbet på termin eller kontakte kunden for aftale. Beløbets størrelse er afhængig for forretningsgangen..."

Efter det oplyste opkrævede indklagede tinglysningsafgiften på 3.200 kr. via BetalingsService sammen med terminsydelsen, der forfaldt den 11. marts 2003, og som klageren havde tilmeldt BetalingsService.

Klageren fremsendte efter det oplyste den 4. maj 2003 følgende anbefalede brev til indklagede:

"...Ang. Lån i ejendomsnr.: ...

Undertegnede har to gange telefonisk i perioden 2. marts til 4. maj bedt ...(indklagede)... om en skriftlig redegørelse.

Da jeg endnu ikke har hørt nogen livstegn fra jer endnu, håber jeg denne henvendelse vil blive taget seriøst.

I har d. 31. marts trukket 3200,00 kr. fra min private konto i ...(klagerens pengeinstitut)...

Det jeg forventer fra jer i en skriftlig redegørelsen er følgende:

1:Hvilken udgifter skal de 3200,00 dække.

2.Med hvilken ret, kan ...(indklagede)... hæve 3200,00 kr. på mine private konti.

Håber at høre fra jer snarest..."

Udskrift af den 10. juli 2003 af klagerens afregningskonto viser følgende posteringer:

Bogfø- rings- dato	valørdato	Bevægelse	Hævet kr.	Indsat kr.	Saldo kr.
13.09.2002	17.09.2002	Provenu iflg. låneafregning		1.018.295,00	1.018.295,00
17.09.2002	17.09.2002	Indfrielse ...(institut 2)...	1.446,95		1.016.848,05
17.09.2002	17.09.2002	Indfrielse ...(Institut 2)...	4.653,82		1.012.194,23
17.09.2002	17.09.2002	Indfrielse ...(institut 2)...	159.782,57		852.411,66
17.09.2002	17.09.2002	Garantistillelse	1.951,01		850.460,65
17.09.2002	17.09.2002	Korrektion		1.951,01	852.411,66
17.09.2002	17.09.2002	Garantistillelse	1.000,00		851.411,66
17.09.2002	17.09.2002	Gebyr tinglysningsaftale	2.100,00		849.311,66
17.09.2002	17.09.2002	Rabat på tinglysningsaftale		600,00	849.911,66
17.09.2002	17.09.2002	Indfrielse ...(institut 2)...	746.087,50		103.824,16
17.09.2002	17.09.2002	Afregnet til Dem	103.824,16		0,00
24.10.2002	17.09.2002	Tinglysningsafgift	1.400,00		-1.400,00
24.10.2002	17.09.2002	Tingl.afg. til staten, pct.	1.800,00		-3.200,00
24.10.2002	17.09.2002	Bedes indbetalt		3.200,00	0,00

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, principalt at indklagede ikke kan opkræve tinglysningsafgift på 3.200 kr. efter lånesagens afslutning, subsidiært at indklagede har været uberettiget til at opkræve afgiften via BetalingsService.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han den 17. september oprettede et lån hos indklagede.

Den 24. oktober 2002 modtog han et brev med nye krav på indbetaling af 3.200 kr. Han undlod at betale beløbet, da lånesagen jo var afsluttet.

Den 31. marts 2003 gik indklagede uden yderligere varsel ind og trak de 3.200 kr. på hans private konto.

Den 4. maj 2003 bad han indklagede om en skriftlig redegørelse.

Den 9. maj modtog han svar fra indklagede.

Han mener, at indklagede ikke er berettiget til at opkræve de 3.200 kr., da lånesagen var afsluttet.

Han er ikke enig i indklagedes påstand om, der ikke er gjort indsigelser over det trukne beløb på hans konto. Han henviser til sit anbefalede brev af den 5. maj 2003 til indklagede.

Derudover mener han, at indklagede i sådan en sag ikke skal have lov til at trække penge fra hans private konti.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bemærkninger indledningsvis, at indklagede har forstået klagen som omhandlende spørgsmålet om, hvorvidt indklagede er berettiget til at opkræve tinglysningsafgift i forbindelse med klagerens optagelse af nyt lån hos indklagede.

Om sagsfremstillingen oplyser indklagede i øvrigt, at der den 30. august 2002 blev udskrevet tilbud om lån stort 1.020.000 kr. i klagerens ejendom. Af lånetilbudet fremgår omkostninger ved optagelse af lån, herunder:

- | | |
|--|-------|
| * Tinglysningsafgift til staten (procentdel) kr. | 1.800 |
| * Tinglysningsafgift til staten (fast del) kr. | 1.400 |

Udgifterne til tinglysningsafgift udgjorde således 3.200 kr., idet der kunne ske overførsel fra andet pantebrev af tidligere betalt afgift.

Klageren accepterede lånetilbudet, og lånet blev udbetalt den 16. september 2002. Af udbetalingsskrivelsen fremgår følgende:

"Oplysninger om lån

Vi gør opmærksom på, at beløb til stempel- og tinglysningsafgift, garantiprovision, tinglysnings-ekspeditionsgebyr, rykningsgebyr m.v. samt eventuelle indfrielse af andre lån - herunder delydelser - vil blive modregnet i ovennævnte provenu. De aktuelle omkostninger vil fremgå af kontoudskriftet for afregningskontoen ved sagens endelige afslutning."

Den 26. september 2002 fremsendte indklagede pantebrevet til tinglysning, og der blev vedlagt 3.200 kr. til dækning af afgift.

Indklagede havde forinden ved brev af 17. september 2002 foretaget afregning af lånet. Det fremgår, at indklagede overførte 103.824,16 kr. til klagerens konto. Der var imidlertid fejlagtigt ikke sket bogføring af tinglysningsafgiften.

Indklagede blev efterfølgende opmærksom på den manglende opkrævning af tinglysningsafgiften på i alt 3.200 kr. og tilskrev derfor klageren ved brev af 24. oktober 2002, og anmodede klageren om at indbetale beløbet. Det fremgår af kontoudskriften for afregningskontoen, at beløbet først blev bogført efterfølgende.

Da klageren ikke foretog indbetaling af tinglysningsafgiften, opkrævede indklagede denne sammen med terminsydelsen, der forfaldt den 11. marts 2003. Klageren har tilmeldt terminsbetalingerne til betalingsservice, hvorfor beløbet fremgik af den betalingsoversigt, som klageren modtog.

Det er imidlertid klagerens opfattelse, at opkrævningen af beløbet er uberettiget, hvorfor der efter brevveksling er sket indbringelse for Realkreditankenævnet.

-o0o-

Det fremgår af lånetilbudet, at der skal betales tinglysningsafgift til staten i forbindelse med optagelse af nyt lån og tinglysning af pantebrev. Det er endvidere gentaget i udbetalingsskrivelsen.

Ved en beklagelig fejl blev tinglysningsafgiften ikke opkrævet i tilslutning til afregningen af lånet, men indklagede reagerede straks over for klageren, da fejlen blev opdaget.

At der var foretaget afregning af lånet, medfører ikke, at indklagede ikke berettiget kan kræve dækning for udgifter, som indklagede har afholdt for klageren i forbindelse med optagelsen af nyt lån.

Indklagede har anmodet klageren om at indbetale beløbet, og da dette ikke skete, har indklagede opkrævet beløbet sammen med terminsydelsen af 11. marts 2003. Ved denne opkrævning fremgik beløbet imidlertid specifikt på terminsopkrævningen og dermed også af klagerens betalingsoversigt, hvorfor indklagede skal tilbagevise, at opkrævningen er sket uden varsel.

Klageren havde mulighed for at standse en sådan betaling, som fremgik af hans betalingsoversigt. Dette skete dog ikke, og klageren har således accepteret betalingen af beløbet.

Det er således indklagedes opfattelse, at indklagede berettiget har opkrævet beløbet, idet det dog selvfølgelig er beklageligt, at det først skete efter afregningen af lånet.

Sammenfattende gør indklagede gældende,

at klageren har været bekendt med, at der skulle betales tinglysningsafgift på i alt kr. 3.200,

at oplysningerne loyalt fremgår af dokumenter sendt til klageren i forbindelse med lånesagen,

- at indklagede hos klageren berettiget kan søge dækning for udgifter, som indklagede har afholdt på vegne af klageren,
- at klageren har haft mulighed for selv at indbetale beløbet,
- at indklagede har specificeret beløbet på betalingsoversigten,
- at klageren havde mulighed for at gøre indsigelse mod betalingen af beløbet, og endeligt
- at klageren ved betalingen dermed har accepteret udgiften.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Nævnssekretariatet har fra BetalingsService indhentet "Generelle regler for kreditorer i BetalingsService", hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...§ 1 Definitioner

Betalingsservice

Et betalingssystem, der automatisk gennemfører betalinger mellem Deres konto og debtors konto. Der vil normalt være tale om træk på debtors konto, men der kan også ske indbetalinger på debtors konto.

Tilslutningsaftale

En skriftlig aftale mellem debitor og debtors pengeinstitut om, at debitor kan benytte BetalingsService.

Betalingsaftale

En aftale mellem debitor og Dem om, at BetalingsService benyttes til betalinger vedrørende det/de i aftalen anførte skyldforhold. Debitor kan indgå aftale med sit pengeinstitut på Deres vegne eller direkte med Dem...

§3 Debtors tilmelding til BetalingsService

Når debitor har indgået en tilslutningsaftale med sit pengeinstitut, kan debitor indgå betalingsaftaler. Betalingsaftalen kan knyttes til den konto eller de konti, som debitor har aftalt med sit pengeinstitut.

Når De indgår en betalingsaftale med debitor, giver debitor tilladelse til, at debtors pengeinstitut kan overføre beløb mellem den konto, som debitor ønsker at benytte, og Deres konto. Beløbet bliver overført efter anmodning fra Dem og dækker betaling i det/de pågældende skyldforhold. Beløbet trækkes på debtors konto den dag, som i skyldforholdet til Dem er defineret som sidste rettidige betalingsdag, medmindre andet er aftalt med debitor eller meddelt af Dem. Såfremt De ønsker at ændre betalingsdag, skal De give meddelelse herom til debitor med et passende varsel...

§ 4 Advisering af debitor

Hvis der skal gennemføres betalinger i den kommende måned, vil der blive afsendt

én eller flere betalingsoversigter, således at den/de ved normal postgang vil være fremme hos debitor inden månedsskiftet. Modtager debitor oplysningerne elektronisk via sit pengeinstitut, vil den elektroniske advisering være tilgængelig for debitor inden månedsskiftet.

Beløbet, betalingsdagen, Deres navn samt oplysninger om betalingen skal fremgå af betalingsoversigten, således at debitor entydigt kan identificere betalingen...

§ 5

Overførsel af beløb mellem debtors konto og Deres konto sker på grundlag af inddata leveret af Dem.

Inddata må udelukkende vedrøre betalinger omfattet af gyldige betalingsaftaler og skal overholde kravene i vejledninger for BetalingsService...

§ 7 Debtors afvisning af en betaling

Ønsker debitor, at en betaling ikke skal gennemføres, eller at en betaling skal tilbageføres, kan debitor få betalingen afvist, såfremt debtors meddelelse herom er kommet frem til debtors pengeinstitut senest den 7. i betalingsmåneden. Hvis denne dag ikke er en ekspeditionsdag, er fristen den første ekspeditionsdag herefter.

Hvis betalingen allerede er gennemført, vil beløbet blive tilbageført fra Deres konto til debtors konto, jf. § 11...

§ 11 Tilbageførsel af en betaling

En betaling tilbageføres fra Deres konto, hvis

- 1.1 betalingen er afvist af debitor, (§ 7), eller
- 1.2 debitor uden unødigt ophold fremsætter indsigelse mod gyldigheden af betalingsaftalen, og det ikke kan dokumenteres, at der foreligger en gyldig betalingsaftale..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det fremgår af indklagedes lånetilbud af 30. august 2002, som klageren accepterede, at der skal betales et beløb på 3.200 kr. i tinglysningsafgift til staten. Låneafregningen af 17. september 2002 var vedlagt en oversigt over sagens samlede indtægter og udgifter. Tinglysningsafgiften var ikke medregnet i denne oversigt, hvilket medførte, at klageren modtog 3.200 kr. mere, end han var berettiget til efter parternes aftale. Indklagede rettede henvendelse til klageren den 24. oktober 2002 - ca. 1 måned efter fremsendelsen af låneafregningen - om tilbagebetaling af det for meget udbetalte beløb.

Nævnet finder, at indklagede under de nævnte omstændigheder har haft krav på tilbagebetaling af det for meget udbetalte beløb på 3.200 kr.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Mads Laursen og Søren Møller-Damgaard - udtaler herefter:

Det fremgår af indklagedes brev af 6. marts 2003, at "hvis beløbet ikke indbetales vil vi tilføje beløbet på termin eller kontakte kunden for aftale. Beløbets størrelse er afhængig af forretningsgangen...". Det er oplyst, at klagerens terminsbetalinger var tilmeldt BetalingsService, og at indklagedes krav på betaling af 3.200 kr. var særlig specificeret og fremgik af klagerens betalingsoversigt, uden at klageren i den anledning gav meddelelse til BetalingsService om afvisning af betalingen.

Under disse omstændigheder finder vi ikke grundlag for at fastslå, at indklagede har været uberettiget til at trække beløbet på 3.200 kr. over BetalingsService på klagerens konto, uden at der forelå en forudgående specifik aftale om dette træk.

2 medlemmer - Kåre Klein Emtoft og Bent Olufsen - udtaler:

Aftalen om betalingsservice omfatter alene terminsydelser, morarenter m.v. vedrørende de lån, der er omfattet af aftalen. Det indebærer, at en kreditor ikke - uanset om det fremgår af betalingsoversigten - kan lade andre end de nævnte beløb trække over betalingsservice. Da klageren imidlertid har været forpligtet til at tilbagebetale de 3.200 kr., finder vi ikke, at det uautoriserede træk kan føre til, at indklagede skal tilbageføre beløbet.

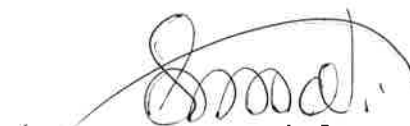
Afgørelse vedrørende dette klagepunkt træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand


Susanne Nielsen
Sekretariatschef