



REALKREDITANKENÆVNET

**K E N D E L S E**

afsagt den 23. december 2004

**JOURNAL NR.:** 204-09-028-D

**KLAGER:**

**INSTITUT:** Realkredit Danmark A/S

**KLAGEEMNE:** Salg af overtaget pant. Konvertering.  
Ekspeditionstid. Omkostninger.

**EJENDOMMEN:**

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 13. december 2004

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

**NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Grit Munk

Bent Olufsen

Jes Zander Brinch

Søren Møller-Damgaard

## SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Det indklagede realkreditinstitut overtog den 23. september 2003 den omhandlede ejendom på tvangsauktion.

Den 30. oktober 2003 underskrev klager 1 en købsaftale vedrørende overtagelse af ejendommen pr. 15. november 2003 til en kontantpris på 776.257,73 kr. Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende:

"...Køber er bekendt med, at sælger har erhvervet ejendommen på tvangsauktion og ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges derfor også uden ansvar for de mangler af enhver art, som ikke er omfattet af ansvarsfraskrivelsen i Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom, kap. 1. Sælger er dog ikke uden ansvar for adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor sælger i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, fordre afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Køber betinger sig, at indretning af tagetage lovliggøres...

Parterne har aftalt, at indestående kreditforeningslån i ejendommen efter handlens gennemførelse kan konverteres til Fl lån til kurs 100 og uden omkostninger for køber...

### 15. Købesummen

**Kontantprisen** er aftalt til kr. 776.257,73 pr. 29.10.2003  
Skriver **kroner** \*\*SYV\*SYV\*SEKS\*TO\*FEM\*SYV\* 73/100

I overensstemmelse med salgsopstilling af 29.10.2003 berigtiges købesummen finansieret.

Ved finansieret handel udgør købesummen kr. 760.000,00 skriver **kroner** \*\*SYV\*SEKS\*NUL\*NUL\*NUL\* 00/100

|  | Kontantværdi | Finansieret iflg.<br>Handelsvilkår |
|--|--------------|------------------------------------|
|--|--------------|------------------------------------|

#### 15.1. Udbetaling

|     |     |      |      |
|-----|-----|------|------|
| ... | kr. | 0,00 | 0,00 |
|-----|-----|------|------|

#### 15.2. Nuværende realkreditlån der overtages, overført fra afsnit 17

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| kr. | 776.257,73 | 760.000,00 |
|-----|------------|------------|

|     |      |      |
|-----|------|------|
| kr. | 0,00 | 0,00 |
|-----|------|------|

#### Købesum i alt

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| kr. | 776.257,73 | 760.000,00 |
|-----|------------|------------|

15.7. Iflg. ovennævnte handelsvilkår udgør første års ydelser til prioriteter kr. 63.352,51 ..."

Indklagede underskrev den 31. oktober 2003 købsaftalen. I købsaftalen var det umiddelbart foran indklagedes underskrift anført, at underskrivelsen skete i henhold til en acceptskrivelse af samme dato. Af acceptskrivelsen, der var stilet til ejendomsmægleren, fremgår følgende:

### "...Endelig købsaftale

Tak for salget af ejendommen. Købsaftalen returneres i underskrevet på betingelse af, at køber selv betaler alle omkostninger i forbindelse med omlægning af lånene.

...(Indklagede)... bevilger gældsovertagelsen gebyrfrit..."

Klagerne opsigde efter det oplyste pr. 3. november 2003 de indestående lån til pariindfrielse pr. 1. januar 2004.

Indklagede fremsendte den 18. december 2003 et lånetilbud til klager 1 vedrørende et kortrentelån på 780.000 kr. med mulighed for afdragsfrihed. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Oplysninger om lånet

Lånets hovedtal i DKK

|                                    | Nyt lån | Nuværende lån<br>der indfries | Anslået<br>ændring |
|------------------------------------|---------|-------------------------------|--------------------|
| Hovedstol                          | 780.000 |                               |                    |
| Kursværdi                          | 780.000 |                               |                    |
| Omkostninger                       | -2.870  |                               |                    |
| Provenu af nyt lån                 | 777.130 |                               |                    |
| Obligationsrestgæld                |         | 757.092                       |                    |
| Kursværdi                          |         | 757.092                       |                    |
| Omkostninger ved indfrielse        |         | 3.758                         |                    |
| Samlet udgift ved indfrielse       |         | 760.850                       |                    |
| Provenu efter indfrielse           |         |                               | 16.280             |
| 1. års månedlige ydelse før skat   | 3.478   | 5.278                         | -1.800             |
| 1. års månedlige ydelse efter skat | 3.478   | 3.825                         | -347               |
| Samlede ydelsers nutidsværdi       | 778.835 | 894.631                       | -115.796           |

Tallene i skemaet er anslåede. Vi uddyber tallene i de følgende afsnit. De skal være opmærksom på, at det beregnede provenu kan blive mindre på grund af for eksempel kursudsving, indfrielseskurser, påtegninger ved rykning af pantebrev, udbetaling af lån på garanti og hvis De indgår fastkursaftale.

1. års månedlige ydelse før og efter skat er et beregnet gennemsnit for perioden 18.12.2003 til 17.12.2004.

Til beregning af nutidsværdien har vi benyttet en diskonteringsrente på 3,13% pr. år...

Ønske om afdragsfrihed kræver altid accept af ...(indklagede)... Accept gives ved indgåelse af særskilt aftale om afdragsfrihed.

Afdragsfrihed kan kun etableres i forbindelse med lånets udbetaling eller en rentetilpasning. Efter lånets udbetaling skal ønske om en afdragsfri periode varsles inden 01.12. i året før en refinansiering. Ophør af en afdragsfri periode kan kun ske i forbindelse med en rentetilpasning eller ved lånets indfrielse. Førtidigt ophør af en afdragsfri periode skal ligeledes ske i forbindelse med en rentetilpasning og skal varsles efter ovenstående frist...

Lånet tilbagebetales som udgangspunkt efter annuitetsprincippet. Det er dog muligt at vælge en eller flere afdragsfri periode, som i alt maksimalt må udgøre 10 år...

#### Omkostninger ved optagelsen af det nye lån i DKK

|                                | Lån nr. 1 | I alt |
|--------------------------------|-----------|-------|
| Kurtage 1)                     | 1.170     |       |
| Stiftelsesprovision            | 0         |       |
| Lånesagsgebyr                  | 0         |       |
| Omkostninger til os i alt      | 1.179     | 1.170 |
| Fast tinglysningsafgift        | 1.400     |       |
| Variabel tinglysningsafgift    | 300       |       |
| Tinglysningsafgift i alt       | 1.700     | 1.700 |
| Omkostninger i alt ved nyt lån | 2.870     | 2.870 |

Hvis De ønsker andre ydelser fra ...(indklagede)... eller benytter andre rådgivere, for eksempel pengeinstitut, revisor, advokat eller ejendomsmægler, må De regne med yderligere omkostninger.

#### Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån

Følgende lån forudsættes indfriet:

| Nr. Kreditor         | Obligations-<br>restgæld | Renteprøcent<br>pr. år | Indfrielses-<br>kurs | Indfrielses-<br>metode | Kursværdi |
|----------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|-----------|
| 1 ...(Indklagede)... | 419.434                  | 6,0000                 | 100,000              | Pari straks            | 419.434   |
| 2 ...(Indklagede)... | 177.280                  | 7,0000                 | 100,000              | Pari straks            | 177.280   |
| 3 ...(Indklagede)... | 160.378                  | 6,0000                 | 100,000              | pari straks            | 160.378   |
| I alt i DKK          | 757.092                  |                        |                      |                        | 757.092   |

...

#### Omkostninger ved indfrielse af nuværende lån

| Nr. Kreditor         | Indfrielse<br>gebyr | Kurtage | Difference-<br>rente | Reservefonds-<br>godtgørelse | I alt |
|----------------------|---------------------|---------|----------------------|------------------------------|-------|
| 1 ...(Indklagede)... | 750                 | 0       | 798                  | 0                            | 1.548 |
| 2 ...(Indklagede)... | 750                 | 0       | 405                  | 0                            | 1.555 |
| 3 ...(Indklagede)... | 750                 | 0       | 305                  | 0                            | 1.055 |
| I alt i DKK          |                     |         |                      |                              | 3.758 |

vi forbeholder os ret til at ændre differencerenteprøcenten..."

Lånetilbudet var vedlagt en aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

" ...

#### Afdragsfrihed

Indtil andet aftales, betales der afdrag på lånet, således at lånets hovedstol amortiseres over lånets løbetid. Ydelsen består således af renter, afdrag og bidrag.

Der kan ansøges om afdragsfrihed i forbindelse med en rentetilpasning. Ansøgning skal ske inden den 01.12 i året før en rentetilpasning.

Afdragsfrihed forudsætter ...(indklagedes)... skriftlige accept.

Afdragsfrihed kan kun etableres, hvis der er valgt en rentetilpasningsprofil med 100% rentetilpasning og fast løbetid over 30 år fra udbetalingstidspunktet ..."

Indklagede underskrev den 19. december 2003 en af klagernes advokat udarbejdet transportkøbekontrakt, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

**"...Købesummen**

Købesummen er aftalt til

**Kr. 760.000,00**

Skriver kroner sekshundredesekstitusinde kroner 00 øre, der berigtiges på følgende måde:

Køber overtager til fortsat forrentning fra overtagelsesdagen følgende i ejendommen indestående lån:

|                                                                                                                     |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| ...(Indklagede)..., 6% obligationslån, st. opr. og ifølge tingbogen kr. 449.000,00. Uaflyst til rest pr. 1/10 2003  | kr. 421.206,61                 |
| ...(Indklagede)..., 7%, obligationslån, st. opr. og ifølge tingbogen kr. 205.000,00. Uafslyt til rest pr. 1/10 2003 | kr. 177.855,92                 |
| ...(Indklagede)..., 6%, obligationslån, st. opr. og ifølge tingbogen kr. 165.000,00. Uaflyst til rest pr. 1/10 2003 |                                |
| Købesum i alt                                                                                                       | <u>kr. 760.000,00</u><br>===== |

**...Særlige forhold**

Køber sørger for lovliggørelse af tagetagen...

**Omkostninger**

Omkostninger i forbindelse med udstedelsen af nærværende skøde, herunder sædvanlig tinglysningsafgift, betales af parterne med halvdelen til hver. Parterne betaler egne advokatudgifter.

Omkostninger ved gældsovertagelse, betales af køber..."

Ligeledes den 19. december 2003 fremsendte klager 1's advokat følgende brev til indklagedes advokat:

"...Finansieringen af min klients køb er gået i hårdknude. Ifølge købsaftalens side 7 er det aftalt, at indestående kreditforeningslån i ejendommen efter handlens gennemførelse konverteres til F1 lån til kurs 100 uden omkostning for køber. Deres klient har direkte overfor min klients ægtefælle, ...(klager 2)..., meddelt at kreditforeningen ikke vil konvertere uden omkostninger for køber. Dette er den selvfølgelig stærkt utilfreds med.

Ifølge det referat af samtalen med ...(indklagede)... jeg har fået fra min klients ægtefælle mener Deres klient, at ejendomsmægleren ikke havde fuldmagt til at

indføre vilkåret i købsaftalen. Dette må være et problem mellem Deres klient og ejendomsmægleren, ikke et problem for min klient.

Min klient forsøger at begrænse skaderne af at konverteringen er gået i stå, men min klient fastholder, at konverteringen skal ske uden udgift for min klient. En eventuel udgift vil derfor blive krævet refunderet hos Deres klient. Om Deres klient kan videreføre kravet mod ejendomsmægleren, må være et mellemværende mellem denne og Deres klient. Får min klient tab i anledning af at konverteringen er gået i stå, tages der ved nærværende forbehold om at kræve dette tab refunderet hos Deres klient.

Når jeg får Deres bekræftelse på, at konverteringen sker uden udgift for min klient, og Deres bekræftelse på, at min klients eventuelle tab som følge af konverteringsstopet refunderes af Deres klient. Jeg imødeser i øvrigt transportkøbekontrakt retur i underskrevet stand.."

Indklagedes advokat meddelte den 7. januar 2004 klager 1's advokat, at han ikke havde modtaget meddelelse om, hvorvidt problematikken vedrørende omkostningerne ved konverteringen var afklaret, men at han samme dag havde tilskrevet indklagede med henblik på en afklaring. Indklagedes advokat tilkendegav samtidig, at indklagede som tidligere tilkendegivet ikke ville have udgifter til ændringer af tagetagen.

Klager 1's advokat bekræftede samme dag, at klager 1 var indforstået med selv at afholde udgifterne i forbindelse med lovliggørelse af tagetagen, og bad samtidig om svar på hans skrivelse af den 19. december 2003.

Indklagedes advokat fremsendte den 8. januar 2004 følgende brev til klager 1's advokat:

"...Tak for Deres skrivelse af 7. d.s.  
Tilbage står herefter alene spørgsmålet om omkostninger ved konverteringen.

Jeg vedlægger til Deres orientering kopi af fremsendelsesskrivelse af 31. oktober 2003 fra min klient til mægler og i henhold til, min klient betinger sig, at køber selv betaler alle omkostninger i forbindelse med omlægning af lånene, hvorimod gældsovertagelsen sker gebyrfrit som aftalt.

Jeg har dernæst forstået, at Deres klients ægtefælle direkte overfor min klient har givet udtryk for, at man var bekendt med, at det alene var gældsovertagelsesgebyret, som ikke ville blive opkrævet, hvorfor ingen af parterne kunne forstå "hurlumhejet" med konverteringsudgiften. I øvrigt har jeg forstået, at Deres klient har opsagt lånene?

Hvis Deres klient på trods heraf fortsat fastholder at skulle have godtgjort nogle omkostninger, beder jeg Dem oplyse den nøjagtige størrelse på disse omkostninger, således at vi kan tage en drøftelse, hvorefter eventuelt jeg også må inddrage mægler.

Må jeg høre fra Dem..."

Klager 1's advokat besvarede den 12. januar 2004 brevet på følgende måde:

"...Min klient fastholder, at det var aftalt, at hun ikke skulle betale nogle konverteringsomkostninger. Da det er hensigten, at det nye lån skal optages i ...(indklagede)... og kreditforeningen i den forbindelse skal forestå indfrielsen, ligger det væsentligste konverteringsudgifter hos Deres klient. Denne må kunne oplyse disse. Jeg har i dag forespurgt min klient, om hun har nogle konverteringsudgifter i sit pengeinstitut.

Det er aldrig været min klients hensigt at hæve handlen som følge af uklarhederne omkring konverteringsudgifterne. Da det fra starten har været hensigten, at de gamle lån skulle indfries er disse, som planlagt, op sagt.

Min klient har forstået på Deres klient, at kreditforeningen ikke vil påbegynde sagsbehandlingen vedrørende det nye lån før der foreligger et underskrevet skøde. Det foreslås derfor, at vi straks får underskrevet skødet på trods af uenigheden om konverteringsudgifterne. Denne uenighed må vi så efterfølgende afklare.

Hvis ikke Deres klient allerede nu har underskrevet skødet vil jeg foreslå, at jeg får tilsendt det originale skøde, hvorefter jeg vil indhente min klients underskrift..."

Indklagedes advokat fremsendte den 22. januar 2004 den af indklagede underskrevne transportkøbekontrakt til klager 1's advokat, idet han henviste til, at skødeteksten var blevet tilrettet, således at det fremgik, at klagerne sørgede for lovliggørelse af tagetagen. Af brevet fremgår endvidere følgende:

"...Transportkøbekontrakten fremsendes i øvrigt under forudsætning af, at vi opnår en forligsmæssig løsning på problemet om konverteringsudgifterne, og jeg beder Dem om ikke at fremsende auktionskødet til tinglysning, forinden spørgsmålet er afklaret. Som telefonisk meddelt oplyste ejendomsmægler ..., at hans opfattelse var, at ...(indklagede)... ikke opkrævede gebyr ved konvertering, men at Deres klient i øvrigt skulle betale de med konverteringen forbundne omkostninger. ...(Ejendomsmægleren)... mener også, at dette er drøftet med Deres klients ægtefælle, ...(klager 2)... i forbindelse med handlen..."

Indklagedes advokat fremsendte ligeledes den 22. januar 2004 kopi til indklagede af sit brev af samme dato til klager 1's advokat. Af fremsendelsesbrevet fremgår følgende:

"...Jeg havde forinden en telefonsamtale med kollegaen som bekræftede, at han havde talt med Dem. Han havde her givet udtryk for, at uklarhederne om konverteringsudgifterne ikke skulle vælte handlen men mener ikke at have givet udtryk for en mindelig fordeling. Omvendt oplyste ...(klager 1's advokat)..., at vi nok skal finde en løsning, idet ...(klager 2)... "gør som der bliver sagt".

Jeg har derfor præciseret, at vi forudsætter en mindelig løsning og bekræfter, at De vender tilbage med omkostningerne, således at vi kan få handlen endeligt på plads..."

Klager 1's advokat kvitterede den 26. januar 2004 for det tilsendte skødeudkast og oplyste, at han samme dag havde bedt klager 1 om at kontakte ham for en gennemgang og underskrift af skødet. Klager 1's advokat tilkendegav samtidig, at han gik ud fra, at indklagedes advokat i overensstemmelse med den telefoniske

aftale ville vende tilbage med størrelsen af de konverteringsudgifter, indklagede mente, at klagerne skulle betale. Advokaten oplyste endvidere, at han havde bedt klager 1 om at finde ud af, om hun havde nogen konverteringsudgifter i sit pengeinstitut for dettes bistand ved konverteringen.

Klagerne fremsendte den 26. januar 2004 følgende brev til deres advokat:

"...Vi tillader os hermed for en ordens skyld at gøre opmærksom på, at vi endnu ikke har modtaget skødet til underskrivning.

Ligeledes har vi heller ikke modtaget giroindbetalingskort fra ...(indklagede)... for januarbetalingen.

(det skyldes måske at de håbede på, at det nye lån var på plads inden?)

Ang. det nye lån vil den månedlige ydelse være betydelig mindre end de gamle lån tilsammen. Det kan vel ikke være rimeligt at vi skal blive ved med at betale mere i ydelse end aftalt fra starten!

Ifølge foreløbig refusionsopgørelse har vi også betalt for den første halvdel af november mrd..."

Indklagedes advokat fremsendte den 27. januar 2004 omkostningsopgørelser til klager 1's advokat.

Klager 1 underskrev den 3. februar 2004 transportkøbekontrakten.

Indklagedes advokat fremsendte den 16. februar 2004 følgende brev til klager 1's advokat:

"...I ovennævnte sag har jeg ventet på svar fra Dem vedrørende konverteringsudgifterne.

Ved min telefoniske henvendelse til forstod jeg, at endeligt svar var på vej, men at brevet "sad fast" på grund af edb-problemer.

Som tidligere nævnt i telefon vil min klient være indforstået med en forligsmæssig løsning, og transportkøbekontrakten er fremsendt til Dem, jf. min skrivelse af 22. januar 2004 under forudsætning af, at vi opnår en forligsmæssig løsning på problemet om konverteringsudgifterne.

Jeg har fremsendt ved skrivelse af 27. januar 2004 til Dem kopi af de omkostninger, der er forbundet med konverteringen hos min klient. Det drejer sig om 3 indfrielsesgebyrer á kr. 750,00 i alt kr. 2.250,00 samt omkostningerne ved nyt lån kr. 2.870,00, hvorved bemærkes, at der jf. aftalen ikke er pålagt omkostninger ved det nye lån, hverken som stiftelsesprovision og lånesagsgebyr. Som telefonisk meddelt kunne en forligsmæssig løsning være, at min klient gav afkald på de kr. 2.250,00 i indfrielsesgebyr, og således at Deres klient alene betalte de kr. 2.870,00.

Jeg anser fortsat dette som værende en rimelig løsning og udbeder mig straks Deres klients bemærkninger. Jeg synes ærlig talt, at vi trænger til at få dette

lille omkostningsmellemværende afklaret og forventer Deres og Deres klients velvillige indstilling hertil..."

Efter telefonisk kontakt bekræftede indklagedes advokat den 2. marts 2004 over for klager 1's advokat, at indklagede havde noteret sig klager 1's standpunkt, hvorefter klager 1 ikke agtede forligsmæssigt at betale noget beløb. Indklagedes advokat bad herefter klager 1's advokat om at ekspedere skødet til tinglysning, således at handlen hurtigst muligt kunne afsluttes i øvrigt.

Klager 1's advokat fremsendte 26. april 2004 det tinglyste, anmærkningsfri auktionsskøde til indklagedes advokat og oplyste, at klager 1 herefter ville igangsætte låneomlægningen, og at advokaten herefter ville vende tilbage, således at mellemværendet vedrørende omkostninger i forbindelse hermed kunne afklares.

Indklagedes advokat videresendte dagen efter brevet i kopi til indklagede sammen med en kopi af auktionsskødet.

Klager 1 underskrev den 30. april 2004 en tinglysningsaftale med indklagede, hvorefter instituttet skulle forestå låneomlægningen.

Låneomlægningen blev gennemført den 10. maj 2004. Af låneafregning af 6. maj 2004 fremgår blandt andet følgende:

"...Vi har den 10. maj 2004 afregnet det nye FlexLån ® på 780.000,00 DKK...:

Kontant ved salg af følgende obligationer til kursen pr. den 04.05.2004 1)  
(772.353,70 Årgang 2005 obligationsrente 4,000% solgt til kurs  
100,900) 2)

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
|                                                    | 780.000,00 DKK  |
| Kurtage, 015%                                      | -1.170,00 DKK   |
| Indfrielse af ...                                  | -434.020,65 DKK |
| Indfrielse af ...                                  | -183.935,64 DKK |
| Indfrielse af ...                                  | -166.480,78 DKK |
| Overskud, som er indsat på Deres tinglysningskonto | -5.607,07 DKK   |

Lånet er udbetalt på grundlag af:

Margingaranti for lån uden tinglyst pantebrev 39.000 DKK..."

Af indfrielseskvitteringer af 6. maj 2004 fremgår følgende:

"...Specifikation

|                                                                 | Beløb i DKK |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Opsagt beløb                                                    | 419.434,18  |
| Morarente af opsagt restgæld i 131 dage (01.01.2004-10.05.2004) | 13.736,47   |
| Indfrielsesgebyr                                                | 750,00      |
| Rykkergebyr                                                     | 100,00      |
| Kontantbeløb i alt                                              | 434.020,65  |

- 0 -

...Specifikation

|                                                               | Beløb i DKK |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Opsagt beløb                                                  | 177.279,73  |
| Morarente af opsagt restgæld 131 dage (01.01.2004-10.05.2004) | 5.805,91    |
| Indfrielsesgebyr                                              | 750,00      |
| Rykkergebyr                                                   | 100,00      |
| Kontantbeløb i alt                                            | 183.935,64  |

- 0 -

...Specifikation

|                                                                 | Beløb i DKK |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Opsagt beløb                                                    | 160.378,39  |
| Morarente af opsagt restgæld i 131 dage (01.01.2004-10.05.2004) | 5.252,39    |
| Indfrielsesgebyr                                                | 750,00      |
| Rykkergebyr                                                     | 100,00      |
| Kontantbeløb i alt                                              | 166.480,78  |

..."

Indklagede fremsendte den 19. maj 2004 følgende brev til klager 1:

"...Vi har nu udbetalt dit nye lån pr. 10.05.2004. Der er opstået et underskud på 8.006,50 DKK, som vi beder dig indbetale hurtigst muligt.

Årsagen til underskuddet er, at vi i indfrielsen af eksisterende lån har betalt rente morarenter af opsagt restgæld.

Beløbet kan indbetales på vores konto i ..."

Med henvisning til aftale med klager 2 fremsendte indklagede samme dag en check på 2.250 kr. til klager 1 til dækning af indfrielsesgebyrer.

Klagerne fremsendte den 21. maj 2004 følgende brev til indklagede:

"...Det bekræftes hermed at have modtaget Deres brev af 19-5-04.

Det er sådan at vi har købt ejendommen ... af ...(indklagede)... til en fast aftalt pris og samtidig få de gamle lån omlagt uden omkostninger for os (dog 500,00 kr. til tinglysning).

Så da lånet er forhøjet med 20.000,00 kr. over den aftalte pris på 760.000,00 kr. alt inc. vil der aldrig kunne blive et "underskud" på 8.006,50 kr. men derimod et overskud på x antal kr. !!

Må jeg høre nærmere evt. på mobil ..."

Klagerne rettede på ny den 23. juni 2004 henvendelse til indklagede på følgende måde:

"...Jeg tillader mig hermed venligst at skrive til Dem, da det er dig der har stået for låneomlægningen af ovennævnte sag.

I den forbindelse har De henvendt Dem til ...(anden medarbejder hos indklagede) og bedt om at sende sagen til retslig inkasso da vi ikke har indbetalt "underskud"/morarenter i forbindelse med låneomlægningen.

Jeg har tidlige skrevet til Dem at vi har købt ejendommen uden ekstraomkostninger overhovedet og gjort Dem klart at De ikke kan hæve lånet med 20.000,00 kr. og så sende en regning på et "underskud".

Vi har fået bekræftet af vores advokat at De har lavet en fejl og vil bede Dem straks om at overføre det overskydende beløb til konverteringskontoen.

Vores advokat skriver d.d. til ...(indklagedes ovennævnte medarbejder)... og redegør på samme vis for sagen..."

Klager 1's advokat rettede ligeledes henvendelse til indklagede om konverteringsomkostningerne. Dette skete ved brev af 28. juni 2004, hvorefter følgende fremgår:

"...Ved nærværende skal jeg protestere imod ...(indklagedes)... låneafregning den 6. maj 2004.

Min klient købte med 15. november 2004 som overtagelsesdag ejendommen beliggende ... I købsaftalen var blandt andet anført "parterne har aftalt, at indestående kreditforeningslån i ejendommen efter handlens gennemførelse kan konverteres til F1 lån til kurs 100 uden omkostninger for køber".

Købsaftalen blev uden bemærkninger til ovennævnte punkt godkendt af ...(indklagedes)... advokat den 14. november 2003.

Da ...(indklagede)... ikke vil vedstå at lånet kunne omlægges uden udgift for min klient, har omprioriteringen trukket meget i langdrag. Det bestrides, at dette skyldes forhold hos min klient eller undertegnede. Det skyldes udelukkende forhold hos ...(indklagede)... og kreditforeningens advokat.

Da det nye lån først kom hjem i maj måned, er der påløbet morarenter på de gamle lån da disse var opsagt til indfrielse 1/1 2004. Det bestrides, at min klient er forpligtet til at betale disse morarenter, men min klient skal selvfølgelig betale renter på det nye lån som om dette var hjemtaget 1/1 2004.

Min klient har efter hjemtagelse af det nye lån og indfrielse af det gamle lån følgende tilgodehavende hos ...(indklagede)...

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Morarente vedr. indfrielse af lån opr. kr. 184.488,71 | 5.805,91        |
| Rykkergebyr                                           | 100,00          |
| Morarente vedr. indfrielse af lån opr. kr. 165.000,00 | 5.252,39        |
| Rykkergebyr                                           | 100,00          |
| Morarente vedr. indfrielse af lån opr. kr. 449.000,00 | 13.736,47       |
| Rykkergebyr                                           | 100,00          |
| Kurtage nyt lån                                       | <u>1.170,00</u> |

I alt  
-anslået rente af nyt lån fra 1/1 til 10/5 2004  
...(Klager 1)... til gode

26.264,77  
6.873,00  
19.391,77  
=====

Min klient har betalt kr. 500,00 i gebyr for tinglysning af det nye lån. Ved nærværende tages forbehold om at kræve dette beløb tilbagebetalt hvis ikke der findes en hurtig løsning på sagen. Var låneomlægningen gennemført hurtigere, ville min klients terminsydelse for december måned have været mindre men kompensation i anledning heraf er min klient indstillet på at frafalde hvis der findes en rimelig løsning på sagen. Endelig er min klient indstillet på selv at afholde ekstraudgifterne til undertegnede for det betydelige arbejde der har været i anledning af, at ...(indklagede)... ikke har ville vedstå den indgåede købsaftale.

Til orientering vedlægges kopi af låneoplysninger vedrørende det lån og indfrielseskvitteringer vedrørende de tre gamle lån.

Kopi af nærværende skrivelse er tilsendt advokat ..., der repræsenterede ...(indklagede)... under handlen, til orientering..."

Klager 1's advokat fremsendte den 16. august 2004 følgende brev til indklagedes advokat:

"...For god ordens skyld bekræftes vor aftale om at ...(indklagede)... kompenserer min klient med kr. 8.200,00, der modregnes i de kr. 8.200,00 ...(indklagede)... mener at have til gode hos min klient.

Jeg betragter herefter handlen som afsluttet..."

Den 17. august 2004 fremsendte indklagedes advokat følgende brev klager 1's advokat:

"...I fortsættelse af behagelig telefonsamtale samt under henvisning til Deres skrivelse af 16. ds. bekræfter jeg herved, at det præcise beløb, som min klient eftergiver er min klients tilgodehavende på omprioritering/tinglysningskontoen, som helt præcist er kr. 8.006,50, og således at ingen af parterne herefter har noget krav på den anden i forbindelse med omprioriteringssagen..."

Indklagedes advokat bad samme dag indklagede om at nulstille tinglysningskontoen i henhold til det indgåede forlig.

Den 25. august 2004 fremsendte klager 2 følgende brev til klager 1's advokat:

"...Det bekræftes at have modtaget Deres brev af 16-8-04, men sagen er beklagelig vis ikke helt afsluttet.

Vi har dd. modtaget ny opkrævning fra ...(indklagede)... og det er også ok, men som aftalt med ...(indklagede)... er det et afdragsfrit F1 lån vi har optaget. (kopi vedlagt) Jeg har dd. talt med ...(medarbejder hos indklagede)... og han bekræfter det.

Selv om det er småting er der også lagt morarenter på, på trods af at vi har betalt vores opkrævninger til tiden.

Jeg kan forstå at ...(indklagede)... bruger alle kneb for at vride citronen mest muligt. Hvad gør vi for selvfølgelig skal vi ikke betale afdrag når andet er aftalt?..."

Klagerne fremsendte den 28. august 2004 følgende brev til indklagede:

"...Det bekræftes hermed at have modtaget oplysninger fra tinglysningskontoen, men i forbindelse med låneomlægningen er der nogle skattemæssige fradrag som vi gerne ville have beskrevet nærmere.

Endelig er der opstået fejl i Deres udsendte opkrævninger, da vi fra starten har aftalt et F-1 afdragsfrit nyt lån, men i opkrævningerne er der pålagt afdrag.

Hvorledes rettes det?..."

Den 2. september 2004 fremsendte klager 2 følgende telefax til indklagede:

"...Hermed følger som aftalt b.l.a. beskrivelse af det aftalte F1 lån d. 18-12-03 samt orientering fra min advokat til jeres d. 19-12-03.

Jeres afdeling i ... har også bekræftet at det er et F1 afdragsfri lån. Vi ser frem til at det for meget indbetalte bliver betalt retur..."

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

#### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at udbetale dem et beløb på 20.000 kr., svarende til den forøgede belåning, og at udbetale dem de afdrag, som er påført terminsbetalingerne til dato, eventuelt gennem modregning i kommende terminsbetalinger. Indklagede påstår frifindelse.

#### **KLAGERNES FREMSTILLING:**

Klagerne oplyser, at de har henvendt sig til Realkreditankenævnet, idet deres hushandel er "kørt fast", og idet indklagede som sælger mener, at handlen er afsluttet, hvad den ikke er.

Kort fortalt købte de en ejendom. Der blev fra starten aftalt en samlet pris på 760.000 kr. og uden øvrige omkostninger, dog skulle de selv betale deres advokat, men ellers ikke mere.

Indklagede ønskede, at købsaftalen skulle udarbejdes af en uvildig ejendomsmægler, så der var rene linjer, men den har indklagede efterfølgende ikke ønsket at forholde sig til.

I købsaftalen fik de blandt andet bekræftelse på, at de efter handlen ville kunne få et nyt Fl afdragsfrit lån i huset og uden låneomkostninger.

Indklagede hævdede lånet med 20.000 kr. til 780.000 kr., hvilket var unødvendigt, da indklagede skulle påtage sig alle omkostninger ifølge aftale. Det vil sige, at de så skulle have haft de 20.000 kr. udbetalt. Indklagede tillod sig at opkræve yderligere 8.006,50 kr. (Sidstnævnte beløb er senere blevet frafaldet, da indklagede over for deres advokat godt kunne se fejlen, men fastholdt låneforhøjelsen på de 20.000 kr.).

Så blev der sendt 2.250 kr. retur til dem fra indklagede vedrørende indfrielsesgebyr, og man troede, at sagen var afsluttet.

De har på et tidligt tidspunkt gjort opmærksom på, at de ikke havde modtaget opkrævning på januar termin 2004 (brev af 26. januar 2004), men efter at have modtaget opkrævninger på det nye lån var der igen sket en fejl fra indklagedes side, idet der var påført afdrag på opkrævningerne på trods af anden aftale. Indklagede har således ikke lavet det nye lån som et Fl afdragsfrit lån som aftalt, men som et almindeligt FlexLån.

De har venligst orienteret indklagedes lokale afdeling om fejlen, og her bekræftede man deres aftale. Indklagedes regionskontor mente derimod, at de først med et varsel på 3 måneder kunne få den tidligere aftale på plads, hvad der slet ikke kommer sagen ved og aldrig er blevet forelagt.

Til indklagedes udtalelse har de følgende bemærkninger:

Indklagedes acceptskrivelse af 31. oktober 2003 til ejendomsmægleren har aldrig været tilsendt hverken dem eller deres advokat. Derimod er det på side 7 i købsaftalen beskrevet, at låneomlægning er uden omkostninger for køber. Som det også fremgår af brevet af 19. december 2003 fra deres advokat til indklagedes advokat, er der lavet en klokkeklar købsaftale, men som det ligeledes fremgår, er flere af problemerne et anliggende mellem ejendomsmægleren og indklagede.

Indklagede rejser tvivl om låneaftalen: Der har aldrig været tvivl om, hvornår låneomlægningen skulle finde sted (som ejendomsmægler beskriver - straks efter overtagelsen), ligesom der aldrig har været tvivl om låntypen (som beskrevet flere steder - afdragsfrit lån). Endelig har der aldrig været tvivl om lånets størrelse **alt inklusive** (760.000 kr. og ikke mere).

I relation til tinglysningen er det helt klart indklagedes advokat, der sover i timen med at få tinglysningen gennemført, for der går fra januar til 28. april, inden denne gennemføres. Efter henvendelse til tinglysningskontoret har de fået bekræftet, at der ikke er meget pres på, og at tinglysningen ville kunne gennemføres på 2-3 uger.

Indklagede har via sin advokat til hver en tid været orienteret om, at tingene ikke forløb efter aftalen. De henviser blandt andet til deres brev af 26. januar 2004 til deres advokat.

Der kan ikke opstå et underskud i en låneomlægning, når der ikke er udgifter for køber. De henviser til indklagedes brev af 29. maj 2004 til dem.

Indklagede fremsendte den 19. maj 2004 en check til dem på 2.250 kr. til dækning af indfrielsesgebyrer. Også her er der bevis for, at indklagedes opgørelse af låneomlægningen ikke var korrekt: Beløbet blev returneret, idet indklagede godt kunne se fejlen.

De henviser endvidere til deres brev af 23. juni 2004, hvori de orienterede den medarbejder, som havde stået for selve låneomlægningen, om det aftalte.

Efter flere opkald til indklagede vedrørende opkrævninger bad de deres advokat om at undersøge sagen, jf. deres brev af 25. august 2004. Endelig rettede de pr. telefax henvendelse til indklagede den 2. september 2004.

Til redegørelsen fra indklagedes advokat har de følgende bemærkninger:

Der har i sagens forløb ikke været nogen tvivl om, at advokaten har været indklagedes advokat/rådgiver, og det samme gælder åbenbart også i hans redegørelse af 18. november 2004 med påstande om, hvorfor deres advokat ikke længere støtter sagen, om at der skulle være mundtlige aftaler mellem mægleren og dem, og om at den ene af dem "gør som der bliver sagt" - mm.

Der kan ikke være nogen tvivl om, at det, som står i købekontrakten, er det aftalte materiale, og som anført ovenfor blev udarbejdet af ejendomsmægleren efter indklagedes ønske.

De syntes, at det er sørgeligt og amatøragtigt, at indklagedes advokats, ejendomsmæglerens og indklagedes interne misfortolkninger skal give denne mudderkastning og unødvendige kø ved håndvasken.

### Anbringender:

Det gøres gældende,

at den aftalte købesum på 760.000,00 kr. var alt inklusive, og

at der fra starten var aftalt et afdragsfrit F1 lån.

### INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet den 23. september 2003 overtog indklagede den omhandlede ejendom på tvangsauktion.

Indklagede solgte herefter pr. den 15. november 2003 ejendommen til klager 1 - via ejendomsmægler - med overtagelse af tre indestående lån hos indklagede.

Købsaftalen blev underskrevet af klager 1 den 30. oktober 2003 og af indklagede den 31. oktober 2003 i henhold til acceptskrivelse af 31. oktober 2003. Det fremgik af acceptskrivelsen, at klager 1 selv skulle betale alle omkostninger i forbindelse med omlægning af lånene, og at indklagede ville bevilge gældsovertagelsen gebyrfrit.

Af købsaftalen fremgår følgende tekst:

*"Parterne har aftalt, at indestående kreditforeningslån i ejendommen efter handlens indgåelse kan konverteres til F1 lån til kurs 100 og uden omkostninger for køber."*

De tre indestående lån blev ikke omprioriteret til den 15. november 2003, idet klager 1 ikke kunne beslutte sig for, om det skulle være et afdragsfrit lån eller et lån med normalt afdrag.

Efter et besøg hos indklagede mandag den 3. november 2003 valgte klagerne straks at opsigte lånene til indfrielse pr. 31. december 2003.

Den 18. december 2003 modtog klagerne et lånetilbud på FlexLån ® type F1 med en hovedstol på 780.000 kr. fra indklagede. Af lånetilbudet fremgik det, at klagerne havde mulighed for afdragsfrie perioder. Af lånetilbudet fremgår endvidere følgende tekst under afsnittet **"Oplysninger om det nye lån i DKK"**:

*"Med dette lån har du mulighed for afdragsfrihed i op til 10 år hele lånets løbetid. Ønske om afdragsfrihed kræver altid accept af ... (indklagede) ... Accept gives ved indgåelse af særskilt aftale om afdragsfrihed."*

I januar konstaterede indklagede, at de opsagte lån ikke var indfriet, og indklagedes inkassoadvokat blev informeret. Denne korresponderede med klager 1's advokat.

Den 28. april 2004 modtog indklagede et brev fra indklagedes advokat om, at der nu var tinglyst endeligt skøde. Indklagede lavede straks "Aftale om prioritering og tinglysning", der den 30. april 2004 blev underskrevet af klager 1.

I "Aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed", som er underskrevet af klager 1, fremgår følgende tekst:

*"Indtil andet aftales, betales der afdrag på lånet, således at lånets hovedstol amortiseres over lånets løbetid. Ydelsen består således af renter, afdrag og bidrag. Afdragsfrihed forudsætter ... (indklagedes) ... skriftlige accept."*

Den 10. maj 2004 blev det nye FlexLån ® på 780.000 kr. udbetalt, og de tre indestående lån blev samme dato indfriet.

Den 24. maj 2004 modtog indklagede et brev fra klagerne, hvor de klagede over, at hovedstolen på det udbetalte FlexLån ® var forhøjet med 20.000 kr.

Den 28. juni 2004 rejste klager 1's advokat indsigelse imod indklagedes låneafregning af 6. maj 2004. Klager 1's advokat var af den opfattelse, at klager 1 havde 19.391,77 kr. til gode hos indklagede.

Den 18. august 2004 modtog indklagede et brev fra indklagedes advokat, hvoraf det fremgik, at handelen var afsluttet med et forlig, hvori indklagede kompenserede klager 1 et beløb på 8.006,50 kr., svarende til underskuddet på tinglysningskontoen den 17. august 2004.

Den 30. august 2004 modtog indklagede et brev fra klagerne, hvori de tilkendegav, at de var af den opfattelse, at man fra starten havde aftalt et lån uden afdragsfrihed.

Såfremt klager 1 ønsker afdragsfrihed pr. 1. januar 2005, skal indklagede opfordre klager 1 til inden den 25. november 2004 at underskrive aftale om afdragsfrihed, som er tilsendt hende den 15. november 2004.

Om forløbet henviser indklagede i øvrigt til redegørelse af 18. november 2004 fra indklagedes advokat.

### **ANBRINGENDER:**

Til støtte for påstanden gøres gældende,

**at** det af lånetilbud og af "Aftale om prioritering og tinglysning" fremgår, at hovedstolen på det nye FlexLån ® er 780.000 kr.,

**at** klagerne derfor var bekendt med, at deres FlexLån ® blev udbetalt med en hovedstol på 780.000 kr.,

**at** klager 1 ved sin underskrift på "Aftale om prioritering og tinglysning" har tiltrådt, at hovedstolen på det nye FlexLån ® er 780.000 kr.,

at indklagede har fastsat en hovedstol på 780.000 kr., således at der ikke opstod et negativt provenu for klager 1, idet klagerne havde opsagt de tre indestående lån pr. den 31. december 2003,

**at** der er indgået et forlig, hvorefter klager 1 er blevet kompenseret for et beløb på 8.006,50 kr.,

**at** det tydeligt fremgår af lånetilbud, at klager 1 alene har fået mulighed for afdragsfrihed, og at ønske om afdragsfrihed kræver accept af indklagede, og

**at** det fremgår af "Lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed", at der betales afdrag på lånet.

### **OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:**

Indklagede har til brug for sagen fremlagt følgende redegørelse af 18. november 2004 fra indklagedes advokat:

"...Under henvisning til Deres skrivelse af 15. november 2004 i ovennævnte sag vil jeg indledningsvis udtrykke min forbavselse over, at sagen om konvertering fortsat verserer, nu i Realkredit Ankenævnet.

Jeg vedlægger indledningsvis kopi af min skrivelse af 17. august 2004 til klagerens advokat, hvor jeg bekræfter indgået forlig om omprioriteringssagen. Dette må tillige være en af grundene til, at ...(klager 1's advokat)... ikke længere støtter ...(klager 1)... under sagen. Det er min opfattelse, at klagen allerede af den grund bør afvises af Realkredit Ankenævnet.

I forhold til sagsforløbet var problemet, så vidt jeg kan se det, at en aftale om konverteringsomkostninger som foreligger på tryk mellem ...(indklagede)... og mægleren, men kun mundtligt mellem mægler og køber, efterfølgende ikke vedstås at køber/klageren, hvorefter klageren i omkostningsspørgsmålet står stærkt på den gamle formulering i slutsedlen.

I den omhandlede tidsperiode fra december 2003 - maj 2004 kan jeg oplyse, at der indledningsvis er drøftelser og korrespondance om handelsvilkårene i forhold til den foreliggende købsaftale.

Jeg modtager ved skrivelse af 3. december 2003 fra ...(klager 1's advokat)... udkast til transportkøbekontrakt. Jeg fremsender i skrivelse af 15. december 2003 mine bemærkninger til ...(klager 1's advokat)... og beder ham tilrette kontrakten på nogle områder. Ved skrivelse af 16. december 2003 modtager jeg herefter nyt skødeudkast til underskrivelse. Udkastet videresendes herfra den 18. december 2003 og returneres som bekendt ved skrivelse af 19. december 2003 fra ...(indklagede)... Ved skrivelse af samme dato, jævnfør det af klageren fremlagte bilag meddeler klagerens advokat, at finansieringen af handlen er gået i hårdknude. Samtidig er der opstået problemer vedrørende lovliggørelsen af tagetage i henhold til ... Kommunes skrivelse af 14. december 2003 til mægleren. Ved skrivelse af 7. januar 2004, jævnfør vedlagte kopi, fastholder jeg, for så vidt angår tagetage og optager en drøftelse med ...(indklagede om prioriteringen. Ved skrivelse af samme dato, jævnfør ligeledes vedlagte kopi, bekræfter ...(klager 1's advokat)..., at køber selv vil ordne taget og rykker for afklaring af omprioriteringssagen. Ved min skrivelse af 8. januar 2004, jævnfør kopi, fastholdes ...(indklagedes)... opfattelse af omkostningsspørgsmålet.

Ved skrivelse af 12. januar 2004 fastholdt modparten sit synspunkt og opfordrede til, at vi videreeksperderer skødet på trods af uoverensstemmelserne.

Efter interne drøftelser på vores side fremsender jeg skødet ved skrivelse af 22. januar 2004, jævnfør vedlagte kopi, men beder om ikke at fremsende skødet til tinglysning forinden vi har fået vores uoverensstemmelse afklaret. Jeg vedlægger tillige for god ordens skyld kopi af min skrivelse af 22. januar 2004 til ...(medarbejder hos indklagede)..., hvor jeg som det fremgår, forventede at klageren herefter ville acceptere vores holdning, jævnfør oplysning fra ...(klager 1's advokat)... om at ...(klager 2)... "gør som der bliver sagt".

Dernæst vedlægges kopi af 26. januar 2004, hvor ...(klager 1's advokat)... har oplyst, at han har indkaldt køber til gennemgang og underskrivelse af skødet. Det fremgår af skødet, at dette underskrives af ...(klager 1)... den 3. februar 2004.

Ved skrivelse af 27. januar 2004 fremsender jeg for det første kopi af omkostningsopgørelser til ...(klager 1's advokat)... og beder ham i øvrigt kontakte mig, jævnfør vedlagte kopi, sidstnævnte selvfølgelig med henblik på opklaring af omkostningsspørgsmålet.

Pr. 16. februar 2004, jævnfør ligeledes vedlagte kopi, fremkommer jeg med et konkret forligsforslag, der imidlertid ikke fører noget med sig, hvorfor jeg, jævnfør ligeledes vedlagte skrivelse af 2. marts 2004, beder ...(klager 1's advokat)... ekspedere skødet til tinglysning på trods af uoverensstemmelsen. Herefter har ...(klager 1's advokat)... formentlig på sædvanligvis, tinglyst handlens dokumenter.

Jeg mener således ikke, at jeg i forbindelse med handlens ekspedition har "sovet i timen"..."

#### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Ved brev af 16. august 2004 bekræftede klagerens advokat over for indklagedes advokat en aftale om, at indklagede skulle kompensere klagerne med 8.200 kr. ved modregning i de 8.200 kr., indklagede

mente at have til gode hos klagerne, og hvorefter handelen skulle betragtes som afsluttet. Indklagedes advokat bekræftede i brev af 17. august 2004 under henvisning til telefonsamtale med klagerens advokat, at det præcise beløb, som indklagede eftergav, var tilgodehavendet på omprioritering/tinglysningskontoen på 8.006,50 kr., og således at ingen af parterne herefter havde noget krav på den anden i forbindelse med omprioriteringssagen. I brev af 25. august 2004 bekræftede klager 2 over for klager 1's advokat at have modtaget klager 1's advokats brev af 16. august 2004 og anførte, at sagen beklageligvis ikke var helt afsluttet, idet det nye F1-lån ikke af indklagede var gjort afdragsfrit. I brev af 28. august 2004 bekræftede klagerne "at have modtaget oplysninger fra tinglysningskontoen, men i forbindelse med låneomlægningen er der nogle skattemæssige fradrag som vi gerne ville have beskrevet nærmere." På den anførte baggrund lægger Nævnet til grund, at tvisten om underskuddet på tinglysningskontoen er løst forligsmæssigt mellem indklagede og klager 1's advokat ved indklagedes eftergivelse af underskuddet på 8.006,50 kr. på tinglysningskontoen, og at klager 2 ved sine breve af 25. og 28. august 2004 ikke har fremsat indvendinger herimod. Nævnet finder, at klagerne ikke herefter kan fragå denne forligsmæssige løsning.

Vedrørende spørgsmålet om afdragsfrihed bemærker Nævnet, at det af såvel lånetilbud som af "Aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed" fremgår, at der skal indgås en særskilt aftale, og at lånets hovedstol i modsat fald amortiseres over lånets løbetid. Nævnet kan derfor heller ikke give klagerne medhold vedrørende dette klagepunkt.

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