



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 20. juni 2005

JOURNAL NR.: 205-03-016-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Låneomlægning. Opsigelse af lån.
Differencerente.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 13. juni 2005

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Jette Kammer Jensen
Grit Munk
Per Englyst
Steen Jul Petersen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom et lån på oprindelig 710.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Som opfølgning på et møde mellem parterne om låneomlægning fremsendte indklagede den 11. januar 2005 et brev til klageren, hvori de indgåede aftaler blev opsummeret. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"...Dit behov

Som vi talte om, har du følgende behov:

- du vil lægge nuværende lån om.
- du vil have lavest mulig ydelse med variabel rente.
- du vil betale lånet tilbage over 15 år...

Tinglysning af nyt lån

Som vi aftalte, klarer vi tinglysning af det nye pantebrev. På lånetilbudets første side kan du se, hvilke papirer du skal skrive under og sende til os..."

Ligeledes den 11. januar 2005 fremsendte indklagede et lånetilbud til klageren. Af fremsendelsesskrivelsen fremgår blandt andet følgende:

"...Med udgangspunkt i vores samtale om fordele og ulemper ved forskellige lån har vi udarbejdet vedlagte tilbud.

Vi sender hermed et lånetilbud med tilhørende:

- Pantebrev
- Betingelser for ...(indklagedes)... handel med realkreditobligationer
- Erklæring om lån med 12 årlige betalingsterminer
- Koncernsamtykkeerklæring
- Aftale om lånets rentetilpasning, løbetid og afdragsfrihed
- Betingelser for udbetaling, indfrielse af lån og fastsættelse af kurs
- ...(Indklagedes)... priser for låneoptagelse m.v.
- Låntyper
- Behandling af personoplysninger
- Aftale om prioritering og tinglysning...

Vi vedlægger et omslag, der indeholder de dokumenter, som De skal skrive under.

I omslaget ligger blandt andet "Aftale om prioritering og tinglysning", som De skal læse igennem. Vær særligt opmærksom på afsnittet "Særlige forhold", hvor De skal skrive nogle ekstra oplysninger til os.

På side 3 i omslaget har vi krydset af hvilke dokumenter, De skal sende til os. For at vi kan ekspedere sagen, som vi har aftalt, er det vigtigt, at De sender dokumenterne til os hurtigst muligt.

De er velkommen til at kontakte os, hvis De har spørgsmål..."

Lånetilbudet omhandlede et 15-årigt kortrentelån på 581.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Vigtigt at vide

I forbindelse med udbetalingen af lånet vil der blive modregnet et gebyr for tinglysningsoplysning på 175 DKK.

Hvis De vil opsigse lånet, skal vi have en bindende, skriftlig opsigelse med alle debitorers underskrift eller underskrevet af debtors pengeinstitut. Opsigelsen skal være fremme senest den 25.01.2005...

Vær opmærksom på opsigelsesfristerne for Deres gamle lån. Fristerne for de enkelte lån kan de se i afsnittet "Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån".

I forbindelse med indfrielse af henviser vi i øvrigt til "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs"...

Omkostninger ved optagelsen af det nye lån i DKK

	Lån nr. 1	I alt
Kurtage 1)	871	
Stiftelsesprovision	0	
Lånesagsgebyr	2.000	
Rabat (PrioritetsKunde)	-1.000	
Omkostninger til os i alt	1.871	1.871
Fast tinglysningsafgift	1.400	
Variabel tinglysningsafgift	100	
Tinglysningsafgift i alt	1.500	1.500
Omkostninger i alt ved nyt lån	3.371	3.371

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- restgæld	Renteprocent pr. år	Indfrielses- kurs	Indfrielses- metode	Kursværdi
1	...(Indklagede)...	568.136	7,4744	100,000	Pari straks	568.136

Alle beløb i skemaet er i lånets valuta.

Vi tager forbehold for eventuelle fejl i beregningerne, som skyldes, at vi ikke har fået alle oplysninger.

I øvrigt henviser vi til "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån, herunder fastsættelse af kurs".

Lån nr. 1, ...(indklagede)... - 002, Kontantlån, hovedstol 710.000 DKK..

Beregningerne er baseret på, at De indfrier Deres gamle lån den 11.01.2005.

Lånet har obligationsterminer den 01.04., 01.07, 01.10 og 01.01, og det har opsigelsesfrister to måneder før hver obligationstermin.

Denne beregning er baseret på, at obligationsrestgælden den 01.02.2005 på 568.136 DKK indfries den 11.01.2005 efter pari-straks-metoden.

Dette betyder, at De straksindfrier lånet til kurs 100, og at De i stedet for obligationsrenten skal betale en differencerente for de 80 dage frem til den 01.04.2005, som er den første obligationstermin, lånet kan opsiges til.

Differencerenter er forskellen mellem obligationsrenten på Deres gamle lån, og den rente vi kan opnå ved at råde over indfrielsesbeløbet indtil næste obligationstermin.

Beløbet til differencerente bliver mindre dag for dag helt frem til senest dato for opsigelse den 31.01.2005. De kan trække differencerenter fra i skat.

Hvis lånet ikke er indfriet eller opsagt inden den 31.01.2005, kan det først blive indfriet ved en senere termin. Det vil ændre beregningerne, herunder det beløb, De skal betale i differencerente.

Hvis De ikke har opsagt lånet, og De ønsker lånet indfriet til en bestemt obligationstermin, skal vi have modtaget alle papirer til udbetalingen senest otte hverdage før opsigelsesfristen.

Terminsydelser er ikke taget med i beregningerne, og derfor skal de betales, indtil lånet bliver indfriet...

Omkostninger ved indfrielse af nuværende lån i DKK

Nr.	Kreditor	Indfrielses gebyr	Kurtage	Difference- rente	Reservefonds- godtgørelse	I alt
1	...(Indklagede)...	750	0	6.313	0	7.063

Vi forbeholder os ret til at ændre differencerenteprocenten..."

Af indklagedes "Betingelser for udbetaling og indfrielse af lån", som var vedlagt lånetilbudet, fremgår blandt andet følgende:

"...Kontantindfrielse til pari (kurs 100).

Hvis kursen på lånets obligationer er over 100, kan det være en fordel at opsiges lånet kontant til kurs 100. Fordelen er størst, når den næste opsigelsesfrist for obligationerne 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 kontantindfrielse til pari har du følgende muligheder:

Pari-opsigelse

Du opsiger lånet, men indfrier først på det tidspunkt, hvor lånet er opsagt til (obligationstermin ...) 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, samt differencerente fra indfrielsestidspunktet og frem til det tidspunkt, 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..."

Lånetilbudet var ligeledes vedlagt en aftale om prioritering og tinglysning, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Særlige forhold

Vi opsiger lån, der skal indfries, hvis vi modtager denne aftale med Deres underskrift senest den 25.01.2005..."

Efter det oplyste var der den 14. januar 2005 møde mellem parterne, hvorunder det blev aftalt, at klageren selv skulle forestå tinglysningen af pantebrevet for det nye lån.

I henhold til kvittering fra tinglysningskontoret indbetalte klageren den 14. januar 2005 tinglysningsafgift for det nye lån.

I henhold til tingbogen blev det nye lån indført i tingbogen den 20. januar 2005. Pantebrevet blev returneret til klageren fra tinglysningskontoret den 31. januar 2005.

Den 7. februar 2005 fremsendte indklagede en låneafregning til klageren, hvoraf det fremgik, at det nye lån ville blive afregnet den 9. februar 2005 på basis af salg af obligationer til kursen den 4. februar 2005.

Ligeledes den 7. februar 2005 sendte indklagede indfrielseskvittering for det gamle lån til klageren, hvoraf det fremgik, at det gamle lån ville blive indfriet pr. 9. februar 2005. Af indfrielseskvitteringen fremgår endvidere følgende:

"...Specifikation

Fonds- kode	Serie	Årgang	Nominel Rente %	Restgæld	Til kurs	Beløb i DKK
...	...	2016	6,00	565,267,44	Pari	565.267,44
Rente af restgæld i 20 dage (09.02.2005-28.02.2005)						-1.884,22
Differencerente i 142 dage (09.02.2005-30.06.2005)						11.069,82
Bidrag i 20 dage (09.02.2005-28.02.2005)						-194,23
Terminsydelse for februar 2005						5.995,70
Indfrielsesgebyr						750,00
Kontantbeløb i alt						581.004,51

..."

Den 8. februar 2005 fremsendte indklagede følgende brev til klageren :

"...Vi har udbetalt dit nye lån pr. 09.02.2005. Der er et underskud på 4.053,94 kr., som vi beder dig indbetale hurtigst muligt.

Underskuddet er opstået, fordi vi har betalt termin for februar måned på det gamle lån, som vi indfrir nu. Hvis du har en budgetkonto i din bank, så har du beløbet stående der.

Vi beder dig indbetale beløbet på vores konto ..."

Klageren var utilfreds med forløbet af låneomlægningen og rettede den 15. februar 2005 følgende henvendelse til indklagedes direktion:

"...Vi er som prioritetskunder gentagne gange blevet opfordret af Deres virksomhed til at omlægge vores lån - det sidste i vores villa i ..., som andrager ca. 500.000,- kr.

Det lød som en udmærket ide, og vi bad derfor om et lånetilbud, som vi modtog 12. januar 2005. 14. januar 2005 henvendte vi os hos ...(indklagedes lokalkontor)... med alle papirer behørigt udfyldt og underskrevet.

Vi undrede os umiddelbart over en omkostning til "tinglysningsservice" som er omtalt på side 5 i "aftalen", men ikke er nævnt i oversigten over de samlede låneomkostninger i lånetilbuddet.

Vi blev ekspederet af ..., som kvik i replikken svarede, at det stod os da frit for selv at tinglyse pantebrevet; men vi tog os vel også selv betalt når vi lavede ydelser for andre. Og jo, det gør vi da, men 2000,- kr. sparet for de 5 minutter, det tog at bringe pantebrevet til tinglysning, synes vi alligevel var en god forretning.

...(Indklagedes medarbejder)... checkede og godkendte udfyldningen af aftalen og meddelte at de af pladshensyn ikke ville opbevare sagen; men at vi skulle bringe den tilbage sammen med det tinglyste pantebrev. Vi spurgte naturligvis om der var andre ting vi skulle iagttage, da det var vigtigt at lånet blev opsagt rettidigt; men det fremgik jo af aftalen at vi blot skulle præsentere den inden d. 25. januar og vi var der jo d. 14. januar, så alt var i orden.

Tinglysningen tog 18 dage, så vi kunne i sagens natur ikke bringe sagen samlet tilbage før d. 1. februar 2005.

Det er derfor med stor undren at vi d. 9. februar modtager en regning på kr. 4.053,94 som skulle være underskuddet på vores tinglysningskonto. Lånetilbuddet forudsagde et overskud. Vi har trods gentagne henvendelser endnu ikke modtaget en totalspecifikation af ovennævnte beløb.

Den 9. februar modtager vi fra ...(indklagedes lokalkontor)... "Afregning af lån" samt "Indfrielseskvittering" hvorefter det bl.a. fremgår, at vi har betalt en differencerente på kr. 11.069,82 svarende til 142 dage idet lånet ikke var blevet opsagt inden 1. februar.

Vi vil med denne henvendelse gerne orienteres om, hvorvidt ...(indklagede)... fremover har planer om

- at udtrykke sig klarere i sit tilbudsmateriale angående omkostninger til "tinglysningsservice"
- at indskærpe sine medarbejdere, at i de tilfælde, hvor kunden ønsker at spare denne omkostning, skal kunden præsenteres for en "opsigelsesaftale"..."

Indklagedes direktion besvarede den 1. marts 2005 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Idet vi henviser til vores brev af 18. februar 2005, skal vi herved vende tilbage til Deres brev af 15. februar 2005.

Det samlede underskud ved låneomlægningen fremkommer således:

Underskud jf. "Afregning af lån", som vi sendte til Dem	
den 7. februar 2005:	1.876,01 kr.
Gebyr for tingbogsoplysning	175,00 kr.
Rente på tinglysningskonto	0,97 kr.
I alt	2.051,98 kr.

Dette beløb bedes De snarest belejligt indbetale på vores konto i ...

Oplysningen om omkostningen til tinglysningsservice fremgår af såvel "Aftale om prioritering og tinglysning", som af "Prisblad for boliger, erhverv og landbrug", som blev sendt sammen med lånetilbuddet ved vores brev af 11. januar 2005.

Vi finder således, at vores information om omkostningen til ...(indklagede)... for denne service fremgår med tilstrækkelig tydelighed af det materiale, De har fået udleveret.

I de situationer, hvor en kunde i en låneomlægningssag selv ønsker at forestå tinglysningen, rådgiver vi generelt om vigtigheden af, at det lån, som skal indfries, bliver opsagt i tide.

Da vi således allerede informerer vores kunder om dette forhold, mener vi ikke at der er behov for at indskærpe dette yderligere over for ...(indklagedes)... medarbejdere..."

Klageren rettede den 4. marts 2005 på ny henvendelse til indklagede med et krav om, at indklagede dækkede den ekstra differencerente som følge af den sene opsigelse. Af brevet fremgår følgende:

"...Som aftalt telefonisk i dag, vil vi uddybe vores klage over den behandling vores lånesag har fået.

Som nævnt i vores brev af 15. februar henvendte vi os den 14. januar 2005 hos ...(indklagedes lokalkontor)... med alle papirer behørigt udfyldt og underskrevet.

Da vi fik verificeret at ...(indklagede)... skulle have yderligere 2.000,- kr. for "tinglysningsservice" aftalte vi med ...(medarbejder hos indklagede)..., at vi selv klarede tinglysningen af pantebrevet. Og hun bedyrede at alt var i orden, og at det gamle lån blev opsagt i tide.

Vi blev IKKE præsenteret for en anden aftale som vi så skulle underskrive. For vi kan efterhånden forstå, at I opererer med en anden aftale end "Aftale om

prioritering og tinglysning" for dem, der ikke synes at ...(indklagede)... skal have yderligere 2.000,- kr. for "tinglysningsservice".

Vi kan også se denne fejl har forvirret jeres medarbejdere i ..., for den første afregning, vi modtog derfra lød på et underskud på 4.053,94 hvor man havde medregnet de 2.000,- kr. for "tinglysningsservice". (se vedlagte kopi).

De 175,- kr. i "gebyr for tingbogsoplysning" for dem, der selv klarer tinglysningen, må jo så også stå i den aftale, som vi IKKE fik udleveret, for det står IKKE i den aftale som vi har underskrevet!

På grund af den fejlagtige behandling af sagen, mener vi, at ...(indklagede)... skal dække de ca. 90 dages ekstra differencerente, som er blevet pålagt os på grund af fejlen, og at vores "tinglysningskonto" hos jer derfor ser således ud:

Underskud jr. "Afregning af lån", afsendt fra ...(indklagede)... den 7. februar 2005:	1.876,01 kr.
- ca. 90 dages differencerente	ca. <u>7.000,00 kr.</u>
Saldo i vor favør	ca. 5.124,00 kr.
..."	

Indklagede afviste den 21. marts 2005 at imødekomme klagerens krav. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"...Som vi nævnte i vores brev af 1. marts 2005, rådgiver vi i de situationer, hvor kunden selv ønsker at forestå tinglysningen, om vigtigheden af, at det lån, som skal indfries, bliver opsagt i tide.

Det fremgår da også af Deres brev af 15. februar 2005, at De ved Deres henvendelse hos ...(indklagede)... fredag den 14. januar 2005 var bekendt med vigtigheden af, at lånet blev opsagt rettidigt.

På trods af, at De kunne have opsagt det lån, som skulle indfries, allerede ved mødet den 14. januar 2005, og forinden det nye pantebrev var tinglyst, valgte De imidlertid at vente hermed indtil tinglysningen havde fundet sted.

Det fremgår af tingbogen, at pantebrevet først blev indleveret til tinglysning torsdag den 20. januar 2005. Denne forsinkelse af tinglysningen af pantebrevet gjorde, at De først kunne aflevere det tinglyste pantebrev til ...(indklagede)... efter den 31. januar 2005.

Pantebrevet kunne imidlertid have været sendt til tinglysning straks fredag den 14. januar eller i hvert fald lørdag den 15. januar 2005. Tinglysningskontoret havde således modtaget pantebrevet til tinglysning mandag den 17. januar 2005. Med tinglysningskontorets ekspeditionstid, ville De have modtaget det tinglyste pantebrev retur i god tid før den 31. januar 2005, og De kunne således have indleveret sagen til ...(indklagede)... inden denne dato. Herved havde De undgået de yderligere differencerenter.

Med hensyn til Deres bemærkning om gebyret på 175,00 kr. for en tingbogsoplysning, fremgår oplysningen om dette gebyr på side 2 under "Vigtigt at vide" i lånetilbudet af 11. januar 2005.

Vi afviser således, at ...(indklagede)... har begået nogen fejl i denne sag, og kan derfor ikke imødekomme Deres krav.

Beløbet på 2.051,98 kr., som er specificeret i vores brev af 1. marts 2005, bedes De derfor venligst snarest indbetalt..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at yde ham en erstatning på 5.124 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han i forbindelse med omprioritering af hans lån hos indklagede den 12. januar 2005 modtog "Lånetilbud" og "Aftale om prioritering og tinglysning", hvori der stod, at hvis indklagede modtog denne med hans underskrift senest den 25. januar 2005, ville hans gamle lån blive indfriet til tiden (inden den 1. februar 2005).

For at være sikre på, at alt var i orden, mødte han og hans hustru den 14. januar 2005 op hos indklagede med alle papirer underskrevet, og indklagedes medarbejder kiggede dem igennem og erklærede, at alt var i orden.

Da han imidlertid valgte selv at aflevere pantebrevet på tinglysningskontoret på hjemvejen for at spare indklagedes gebyr på 2.000 kr. for "TinglysningsService", meddelte indklagedes medarbejder, at han så selv skulle opbevare papirerne, til pantebrevet kom retur fra tinglysningskontoret. Medarbejderen "glemte" imidlertid at fortælle ham, at medarbejderen så ikke havde opsagt det gamle lån alligevel!

Da låneafregningen kom, viste det sig nemlig, at det gamle lån først var blevet opsagt primo februar, hvilket kom til at koste ham ca. 90 dages ekstra differencerente svarende til ca. 7.000 kr. Dette beløb, mener han, at indklagede skal dække, da indklagede ikke har opsagt lånet som lovet i aftalen.

Indklagede mener ikke, indklagede har gjort noget forkert i sagen, og påstår nu, "at han selv har valgt ikke at opsig lånet i tide", hvilket er helt absurd, da den eneste grund til, at han og hans hustru mødte personligt op på indklagedes kontor den 14. januar 2005, var, at de netop ville være sikre på, at det gamle lån nu også blev opsagt i tide.

Han har følgende bemærkninger til indklagedes fejlagtige sagsfremstilling:

- 1) Indklagede erkender, at han og hans hustru mødte personligt op med alle dokumenter underskrevet. De blev gennemgået af en medarbejder hos indklagede, der forsikrede, at alt var i orden. Da han derefter spurgte, om han sparede de 2.000 kr. til "TinglysningsService", hvis han selv afleverede pantebrevet på tinglysningskontoret, bekræftede indklagedes medarbejder dette, men han blev så bedt om selv at opbevare de ALLEREDE afleverede dokumenter og aflevere dem igen sammen med pantebrevet, når det kom retur fra tinglysningskontoret. Ikke et ord om, at så ville det gamle lån heller ikke blive sagt op før! Det er derfor lodret løgn, at indklagede under "ANBRINGENDER" hævder, at han selv valgte at vente med opsigelse af det gamle lån. HVORFOR skulle de dog møde personligt op 2 mand høj for at sikre sig, at det gamle lån blev opsagt i tide, og derefter selv vælge at lade være med at opsiges det? Især da den ENESTE grund til, at han skulle have et nyt lån hos indklagede, var, at det gamle lån skulle erstattes!
- 2) Selv om det er denne sag uvedkommende, vil han også kommentere indklagedes fejlagtige opfattelse af tinglysningsforløbet, for indklagede skal ikke prøve at få ham til at fremstå som et "smølehoved". Han afleverede pantebrevet på tinglysningskontoret på vej hjem fra indklagede den 14. januar 2005 OM FORMIDDAGEN. Han henviser til kvitteringen for tinglysningsafgift. Den 19. januar 2005 modtog han pantebrevet retur med posten med bemærkningen: "Egtefælles underskrift ulæselig på kopien". I parentes kan det bemærke, at her var der også en medarbejder, der havde sagt god for dokumenternes udfyldelse, da han afleverede dem! Men igen afleverede han hurtigst muligt pantebrevet til tinglysning, nemlig den 20. januar 2005, igen personligt. Og det ser jo ud, som om det blev tinglyst samme dag. MEN denne gang modtog han det med posten den 1. februar 2005. Han henviser til kopi af tinglysningskontorets fremsendelseskuvert. IGEN afleverede han så hele sagen i indklagedes postkasse så tidligt som muligt, nemlig den 2. februar 2005 FØR åbningstid.
- 3) Som yderligere et bevis for indklagedes meget ringe behandling af sagen, erkender indklagede jo også selv, at det i sagens videre forløb ikke var gået op for indklagede, at han selv havde tinglyst pantebrevet. Den 9. februar 2005 modtog han en opkrævning på 4.503,94 kr. fra et af indklagedes kontorer samt en specifikation af dette beløb fra et andet af indklagedes kontorer. Som det fremgår, er det svært at stemme de 2 bilag af. Han bad derfor telefonisk om en total specifikation af de 4.503,94 kr., hvilket han også blev lovet. Det eneste, han modtog var en ny version af

opkrævningen med uændret datering! Først efter en skriftlig klage til indklagedes direktion modtog han en specifikation, der kunne stemmes af med opkrævningen.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren den 11. januar 2005 fik udstedt et lånetilbud af indklagede. De nye lån skulle anvendes til indfrielse af et eksisterende lån i klagerens ejendom.

Sammen med dette tilbud sendte indklagede et brev, som opsummerede de aftaler, som var indgået mellem klageren og indklagede. Som det fremgår brevet, var det aftalt, at indklagede skulle forestå tinglysningen af det nye pantebrev.

Af "Aftale om prioritering og tinglysning", som blev sendt sammen med lånetilbudet, fremgår det blandt andet, under "Særlige forhold", at indklagede ville opsiges lån, der skulle indfries, hvis aftalen blev modtaget med klagerens underskrift senest den 25. januar 2005.

Klageren henvendte sig herefter til indklagede fredag den 14. januar 2005 med de forskellige dokumenter til låneomlægningen i underskreven stand.

Klageren ønskede ikke at betale gebyret på 2.000 kr. for tinglysningservice og sørgede således selv for tinglysningen af det nye pantebrev.

Klageren opsigte ikke det eksisterende lån på mødet den 14. januar 2005.

Det er således ikke korrekt, når klageren i sin klage til Realkreditankenævnet anfører, at aftalen om prioritering og tinglysning var "underskrevet og afleveret personligt hos indklagede 14. januar".

Årsagen til, at klageren på mødet den 14. januar 2005 blev bedt om at opbevare diverse dokumenter, indtil han kunne indlevere det nye pantebrev i tinglyst stand, var, at det eksisterende lån ikke blev opsagt ved dette møde, og at låneomlægningen dermed ikke på daværende tidspunkt var igangsat.

Af udskrift fra tingbogen fremgår det, at tinglysningskontoret modtog det nye pantebrev til tinglysning torsdag den 20. januar 2005. Tinglysningskontoret har oplyst over for indklagede, at det tinglyste pantebrev blev sendt til klageren enten fredag den 28. januar 2005 eller mandag den 31. januar 2005.

Indklagede modtog herefter det tinglyste pantebrev fra klageren onsdag den 2. februar 2005.

Ved brev af 7. februar 2005 sendte indklagede en afregning af det nye lån og en indfrielseskvittering vedrørende det tidligere lån.

På grund af, at det tidligere lån ikke var blevet opsagt inden udgangen af januar 2005 til den 1. april 2005, påløb der differencerenter i yderligere 3 måneder. Dette yderligere differencerentebeløb udgjorde 7.094,00 kr.

Klageren henvendte sig herefter den 10. februar 2005 telefonisk til indklagede og udtrykte sin utilfredshed med, at det tidligere lån i ejendommen ikke var blev opsagt inden den 31. januar 2005. I forbindelse med denne telefonsamtale gav han bl.a. udtryk for, at han på mødet den 14. januar 2005 ønskede at opsig sit lån, men at indklagede ikke ville tage imod denne opsigelse. Denne udlægning blev på det bestemteste afvist af medarbejderen hos indklagede.

Herefter henvendte klageren sig ved brev af 15. februar 2005 til indklagedes Direktion. Det fremgår blandt andet af dette brev, at klageren ved mødet den 14. januar 2005 var klar over vigtigheden af, at det eksisterende lån blev opsagt rettidigt.

Denne henvendelse blev besvaret ved indklagedes brev af 1. marts 2005.

Klageren var imidlertid ikke tilfreds med indklagedes svar og sendte den 4. marts 2005 endnu et brev. Heri krævede klageren, at indklagede skulle dække de 90 dages ekstra differencerenter.

Dette krav blev afvist ved indklagedes brev af 21. marts 2005.

Anbringender:

Idet det beklages, at indklagede fejlagtigt ved brev af 8. februar 2005 opkrævede 2.000 kr. for tinglysningservice - på trods af, at klageren selv forestod tinglysningen - gøres det til støtte for påstanden gældende:

- at** klageren ved mødet hos indklagede den 14. januar 2005 var ganske klar over vigtigheden af, at det eksisterende lån blev opsagt rettidigt,
- at** klageren desuagtet besluttede at vente med at opsig dette lån, indtil han kunne indlevere det nye pantebrev i tinglyst stand til indklagede,

- at** klageren derfor ikke afleverede en underskreven "Aftale om prioritering og tinglysning" ved mødet den 14. januar 2005,
- at** det er en fast bestanddel af indklagedes rådgivning at oplyse om opsigelsesfristerne, herunder også i de situationer, hvor indklagedes kunder selv ønsker at forestå den tinglysningsmæssige ekspedition,
- at** klageren selv ønskede at forestå tinglysningen af pantebrevet, og
- at** klageren derfor selv var ansvarlig for, at de formelle tinglysningsmæssige krav til pantebrevet var opfyldt.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indgåelse af "Aftale om prioritering og tinglysning" mellem en låntager og indklagede indebærer, at indklagede påtager sig en række ekspeditioner. I forbindelse med en låneomlægning vil disse ekspeditioner typisk bestå af tinglysning og udbetaling af det nye lån, opsigelse og indfrielse af det indestående lån.

Den tinglysningsaftale, som blev tilsendt klageren, indeholdt da også oplysninger herom, herunder om at indklagede ville påtage sig at opsiges det gamle lån, hvis indklagede modtog aftalen med klagerens underskrift senest den 25. januar 2005.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Jette Kammer Jensen og Grit Munk - udtaler herefter:

Vi lægger til grund, at klageren personligt henvendte sig til indklagede den 14. januar 2005 medbringende de dokumenter i underskrevet stand, der var nævnt i fremsendelsesskrivelsen af 11. januar 2005, herunder "Aftale om prioritering og tinglysning". Vi lægger endvidere til grund, at klageren efter samtale med indklagedes medarbejder selv ønskede at foretage tinglysningen for at spare det gebyr på 2.000 kr., som indklagede beregner sig for ydelserne i henhold til "Aftale om prioritering og tinglysning".

Det må i en sådan situation påhvile indklagede at gøre det klart for låntageren, at tinglysning kun er en del af indklagedes ydelser efter "Aftale om prioritering og tinglysning", og at det i mangel af indgåelse af en sådan aftale også påhviler låntageren selv at foranledige det eksisterende lån opsagt rettidigt.

Vi finder efter de foreliggende oplysninger, at indklagedes medarbejder ikke har opfyldt sin vejledningspligt. Vi lægger herved vægt på, at det må have stået medarbejderen klart, at

klageren ønskede lånet opsagt pr. 1. april termin, jf. fremsendelsesskrivelsen og indholdet af "Aftale om prioritering og tinglysning", som klageren medbragte på mødet den 14. januar 2005, at en manglende rettidig opsigelse ville forrykke hele omlægningen, og at et simpelt led i denne vejledning ville have været på mødet at lade klageren underskrive en opsigelse eller at udlevere en standardiseret opsigelsesskrivelse til klageren, hvilket imidlertid ikke skete.

Vi finder på den anførte baggrund, at indklagede er forpligtet til at godskrive klageren den forøgede differencerente på 7.094,04 kr. som følge af den sene opsigelse af lånet.

2 medlemmer - Per Englyst og Steen Jul Petersen - udtaler:

Vi er enige i, at det ville have været hensigtsmæssigt, om indklagede på mødet den 14. januar 2005 havde fået en opsigelse eller havde udleveret en standardiseret opsigelsesskrivelse til klageren. Vi finder imidlertid ikke, at det kan anses for ansvarspådragende for indklagede, at dette ikke skete. Vi lægger herved vægt på, at det flere steder i lånesagsforløbet var angivet, hvornår opsigelse skulle ske, og at "Aftale om prioritering og tinglysning" i sin helhed bortfaldt, da klageren valgte selv at varetage tinglysningen af pantebrevet for det tilbudte lån. Vi stemmer derfor for at frifinde indklagede.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

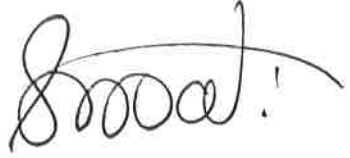
Som følge heraf

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, tilpligtes at godskrive klageren, , den forøgede differencerente på 7.094,04 kr. som følge af den sene opsigelse af lånet.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen