



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 17. marts 2006

JOURNAL NR.: 205-10-048-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Indfrielse. Morarenter

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 6. marts 2006

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER DELTAGER I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Jette Kammer Jensen (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)

Mads Laursen

Steen Jul Petersen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

I klagerens ejendom, som han ejede sammen med sin tidligere ægtefælle, indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut. Af pantebrevet for det omhandlede lån fremgår blandt andet følgende:

"...Morarente og gebyrer m.v.

Betales en terminsydelse ikke seneste sidste rettidige betalingsdag, skal der betales morarenter. Tilsvarende gælder, hvis indfrielsesbeløb ikke betales rettidigt. Morarenten beregnes af det forfaldne beløb. Morarenten beregnes p.t. med 1,40% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdagen indtil betaling sker. ... (Indklagede) ... fastsætter beregningsprincippet og morarentesatsen, der begge kan ændres af ... (indklagede) ... uden varsel..."

Indklagede udarbejdede den 2. maj 2005 en bekræftelse til klageren og dennes tidligere ægtefælle på opsigelse af det indestående lån pr. 1. juli 2005. Af opsigelsesbekræftelsen fremgår blandt andet følgende:

"...Lånets hovedstol er 498.000,00 kr., og på opsigelsesdatoen er restgælden 448.357,72 kr.

Lånet indfries således:

	Kontantbeløb i kr.
I alt at betale	449.107,22

Det er aftalt, at ... (indklagede) ... modtager betaling samt den underskrevne "Meddelelse om opsigelse" senest den 30.06.2005..."

Indklagede fremsendte den 9. juni 2005 et lånetilbud til klageren vedrørende et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 565.000 kr. med 5 pct. renteloft. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Prioritetsstilling

Lånet skal have følgende prioritetsstilling:

Kr. 565.000 ... (indklagede) ... (tilbudt lån)

Lån kan udbetales, når vi har modtaget og godkendt

- Tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garanti herfor...
- Originalt tinglyst adkomst til ... (klageren) ... som eneejer. Adkomsten må ikke have retsanmærkninger eller indeholde vilkår, som ikke kan accepteres af ... (indklagede) ...

Budget for lånetilbud

Kursværdi ved låneoptagelse

Obligationslån - variabel rente 565.000 kr. til kurs 98,83 kr. 558.384

Omkostninger ved optagelse af lån

Lånesagsgebyr kr. 2.000

Kurtage	kr.	838	
Gebyr for tinglysningsekspedition	kr.	2.850	
- Kernekunderabat	kr.	450	kr. 2.400
Anslået garantiprovision	kr.		500
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	kr.		1.600
Tinglysningsafgift til staten (fast del)	kr.		1.400
Gebyr for tingbogsattest	kr.	175	
Omkostninger i alt	kr.		8.913
Indfrielse af ... (indklagede) ...-lån jf. specifikation	kr.		449.308
Anslået beløb til udbetaling	kr.		<u>100.164</u>

På grund af afrundinger kan summen af de enkelte beløb afvige fra den angivne total...

Beregning af indfrielsesbeløb

Lån nr.	Kreditor	Obligations- restgæld i kr.	Obligations- rente i %	Indfrielse- kurs	Kursværdi i kr.
...	... (Indklagede) ...	448.358	6,0000	100,00	448.358
Kursværdi i alt i kr.					448.358
+ Indfrielsesomkostninger jf. specifikation nedenfor					950
Samlet indfrielsesbeløb					449.308

Specifikation af indfrielsesomkostninger

Lån nr.	Kreditor	Indfrielses- gebyr i kr.	Kurtage i kr.	Opsigelses- rente i kr.	Omkostninger i alt i kr.
...	... (Indklagede) ...	950	0	0	950
Indfrielsesomkostninger i alt i kr.					950

Pantebrevet for det tilbudte lån blev tinglyst den 7. juli 2005.

Låneomlægningen blev gennemført den 13. juli 2005. Låneafregning af 13. juli 2005 indeholder følgende provenuberegning:

"...Beregning af provenu

Afregning af

Obligationslån - variabel rente	Kr.	565.000,00	
Kursværdi af obligationsbeløb 565.000,00 kr. til kurs 98,61	Kr.		557.191,70
Omkostninger ved afregning af lån			
Lånesagsgebyr	Kr.	2.000,00	
Kurtage	Kr.	835,79	
Gebyr for tingbogsattest	kr.	175,00	
Modregning morarenter	kr.	<u>6.287,51</u>	
Omkostninger i alt	kr.		9.298,30
Indfrielse af ... (indklagede) ...-lån	kr.	449.107,22	
Samlet indfrielsesbeløb	kr.		<u>449.107,22</u>
Provenu overført til konto i ... (koncernforbundet pengeinstitut) ...	kr.		<u>98.785,68</u>

Eventuel terminsydelse frem til indfrielsen af eksisterende ...(indklagede)... lån indgår i indfrielsesbeløbet. Indfrielsesopgørelsen fremsendes særskilt..."

Klagerens moder fremsendte den 24. juli 2005 følgende brev til indklagede:

"...29 april kl. 16.15 ringede ...(rådgiver hos indklagede)... efterfølgende kaldt ... til mig ...(klagerens moder)..., siger på min tlf.svarer at jeg ringe straks ang. opsigelse af lån, ringer 16.30 men ingen svarer.

Jeg ringer mandag morgen den 2. maj får at vide at lånet skulle have været opsagt, det troede jeg at ...(rådgiver)... havde sørget for hvilket jeg sagde. Så skete der ikke mere desangående.

Jeg har personligt været på jeres kontor med diverse papirer, for at få sat skub i tingene. Der har jeg afleveret en generalfuldmagt fra min søn, fordi han om dagen er på arbejde, og det derfor er bedre at man kontakter mig. ...(Rådgiveren)... nævner at lånet kan tinglyses i begge navne, min søn og hans eks kone hvilket jeg siger ikke er en god ide, da hun er flyttet til ..., og ikke ville forstå noget af det hele, og formentlig ville sabotere det og derfor havde ladet det ligge. Der bliver ikke talt om at lånet er opsagt. Jeg har aldrig fået bekræftet at det var opsagt, ikke så meget som et stykke papir på det.

Jeg har oplyst til ...(rådgiver)... at jeg var i stand til at hjælpe min søn midlertidigt med penge, hvis der opstod problemer. Hvilket hun syntes måtte være dejligt at have en mor der kunne og ville hjælpe. Jeg vedlægger kopi af en af mine konti i banken som bevis på min evne og vilje til at hjælpe ham.

20 juni har min søn fået papirerne på lånet, jeg ringer til ...(indklagede)... ang. tinglysning af dette, og meddeler at jeg vil gå på tinglysningen og aflevere det, for som jeg siger, at papirerne ikke skal sendes frem og tilbage og måske ligge i en skuffe hos jer og blive forsinket yderligere.

Jeg talte med en mand fra ...(indklagede)... som ikke var meget for det, hvilket man ikke plejer at gøre blev der sagt og desuden skal der betales et gebyr for tinglysningen var svaret, det klarer jeg nok var mit svar. Jeg går på tinglysningen med papirerne straks samme dag.

Så viser det sig at min søn ikke har fået tilsendt en formular om at give jer tilladelse til at undersøge hans forhold i banken, da han endelig modtager den, bliver den udfyldt straks og sendt retur, det var grunden til at lånet ikke var gået på plads i banken bliver der sagt.

Nu har han fået afregningen men med morarenter på kr. 6.287,51 af hvad? Hvilket ikke kan accepteres.

Ingen af os har fået en opringning eller en opkrævning på beløbet. Morarenter er noget man får, når man har fået en opkrævning og ikke betaler den til tiden.

Onsdag den 13 juli kl. 14.00 ringer min søn til ...(rådgiver)... hun sidder i møde til kl. 16.00 er svaret, kan jeg ringe efter den tid til hende, ja er svaret, ringer kl. 16.15 alle er gået han bliver stillet om til København. Venlig mand lover at maile til ...(rådgiver)... om at hun skal ringe næste dag på hans mobil tlf. til ham, ang. udbetaling af lånet men intet sker hele torsdagen.

Så fredag tager jeg over ringer til ...(rådgiver)... hun er der ikke, men jeg kan ringe senere, ringer så, men nu er hun gået hjem for i dag. Men jeg kan ringe mandag hvilket jeg gør, men hun har fri er beskeden. Er det ikke dårlig service? Min søn kan ikke forstå at han ikke har fået udbetalt pengene endnu, men at de er blevet sat på en konto hos jer på trods af, at han har krydset af at han ønskede beløbet udbetalt til hans konto i ...(pengeinstitut)...

Tirsdag den 19 juli ringer ...(rådgiver)... til mig vi diskuterer sagen, ...(rådgiver)... nævner at hun den 30 juni har sendt mig en e-mail, den har jeg ikke modtaget den er sendt til en forkert mail adr. Jeg har ..., men jeg har aldrig sagt eller foreslået at ...(rådgiver)... kunne maile til mig, af den grund at jeg kun 1 eller 2 gange om måneden starter min pc'er "for at gå i banken". Der er kun gået 3 mail ind hos mig i år, jeg bruger det ikke. Og når noget haster er det en meget dårlig ide at sende mail, man kan ikke forvente at den bliver læst til tiden, men mindre man pr. tlf. gør opmærksom på en mail. ...(Rådgiver)... mener at vi ikke kan blive enige og ber mig om at skrive og sende et brev.

Det vil sige at hun alt for sent opdager at det hele ikke hænger sammen. Hvorfor fik min søn eller jeg ikke en opringning, der er intet på vores tlf.svarer, eller hvad om vi i tide havde fået et brev om problemet. Vi har intet modtaget. Jeg er stort set hjemme altid og hvis jeg havde fået en opringning var jeg straks taget ind til jer med pengene i hånden.

...(Rådgiver)... nævner også at jeg har sagt at jeg nok skulle klare at få tinglysningen på plads, hvilket jeg aldrig har sagt, jeg er ikke (dronningen af saba) eller noget andet så jeg kan få tinglysningen til at fremskynde sagen, den evne besidder jeg ikke, hvilket jeg er helt klar over. Men jeg kunne gå på tinglysningen og aflevere papirerne hvilket er noget helt andet.

Er det ikke ...(rådgiver)... der er rådgiveren og skal hjælpe kunden bedst muligt igennem en lånesag, det kan vist ikke siges om denne sag.

Jeg har på fornemmelsen at de morarenter skal betragtes som en straf for i ikke tjente kr. 2.400,00 for at sende papirerne til tinglysning.

Det kan ikke være meningen at min søn skal betale det store beløb.

Jeg undskylder at jeg har været lidt længe om at skrive dette brev, men jeg er desværre blev syg, og derfor nu i morgen mandag skal på hospitalet og have kemo..."

Den 1. august 2005 fremsendte indklagede følgende redegørelse til klagerens moder:

"...Under henvisning til Deres brev af 24. juli 2005 samt vores efterfølgende bekræftelse skal vi herved tillade os at vende tilbage til sagen.

I april 2005 tages der kontakt til ...(indklagede)... i forbindelse med belåning af ..., hvorfor vi umiddelbart tager skridt til en vurderingen af ejendommen.

Da vurderingen foreligger primo april 2005 kontakter vi dem omkring lånetype m.v., hvor de oplyser, at ...(indklagede)... skal afvente nærmere besked omkring dette.

...(Indklagede)... forsøger at få telefonisk kontakt d. 29. april 2005, idet vi er opmærksomme på, at vi endnu ikke har hørt nærmere fra låntager og/eller Dem

omkring eventuel ny låneoptagelse, og da vi står over for en af de store opsigelsesdatoer med henblik på billigst mulig indfrielse af de bestående realkreditlån i ejendommen. Vi opnår imidlertid ikke kontakt, hvorfor lånet naturligvis ikke opsiges, da vi ikke har en aftale herom, og at en opsigelse er bindende.

De kontakter os imidlertid d. 2. maj 2005, idet de ønskede en opsigelse af de bestående realkreditlån. ...(Indklagede)... acceptere undtagelsesvist opsigelsen som værende sket rettidig, idet De havde forsøgt kontakt til os d. 29. april 2005 omkring dette.

...(Indklagede)... bekræfter opsigelsen ved brev af 2. maj 2005 (kopi vedlagt) til låntager, hvoraf bl.a. fremgår, at det er aftalt, at ...(indklagede)... modtager betaling senest 30. juni 2005, at opsigelsen er bindende og at ved senere betaling betales morarente.

Vi hører fra Dem ultimo maj måned omkring valg af lånetype. I lyset af den sparsomme tid frem mod 30. juni 2005, hvor tingene, herunder tinglysning, skal være på plads grundet opsigelsen af den eksisterende belåning, anbefaler vi at lånet optages i både ...(klagerens og hans tidligere ægtefælles)... navne. Efterfølgende kan der så laves en gældsovertagelse til ...(klageren)..., idet ...(klagerens tidligere ægtefælle)... som oplyst er fraflyttet ejendommen. De ønsker alene lånet i ...(klagerens)... navn og tilføjer, at De vil sørge for at tinglysningen kommer på plads til den 30. juni 2005.

...(Indklagede)... afventer oplysninger om ...(klagerens)... økonomi, hvilket vi modtager 2. juni 2005, hvorfor vi sender et lånetilbud den 9. juni 2005. De meddeler telefonisk ...(indklagede)... - vores Kundekontraktcenter - den 21. juni 2005, at De nu sender til tinglysning.

Vi forsøger telefonisk kontakt med ...(klageren)... såvel den 28., 29. og 30. juni 2005 på såvel hjemmenummer som mobilnummer, ligesom der forsøges med en mail d. 30. juni 2005, da vi endnu ikke har modtaget dokumenterne, men desværre uden kontakt.

Dokumenterne modtages hos os den 11. juli 2005, hvor vi umiddelbart sender lånet til udbetaling. Vi acceptere, at samtykkeerklæringen ikke er modtaget, hvorfor vi sender en ny, der også efterfølgende er kommet retur med underskrift.

...(Indklagede)... skal naturligvis beklage, at De har følt, at vi har været svære at få fat på via telefonen.

Med baggrund i ovennævnte er det vores opfattelse, at ...(indklagede)... ikke har skyld i, at dokumenterne ikke er fremkommet til os i tinglyst stand inden den 30. juni 2005, hvorfor vi desværre ser os nødsaget til at fastholde vor afregning med fradrag af morarenter kr. 6.287,51.

Håber at ovennævnte kan bidrage til forklaringen og ser frem til et fortsat godt samarbejde..."

Klagerens moder rettede på ny den 8. august 2005 henvendelse til indklagede på følgende måde:

"...Da min søn ikke har modtaget brev ang. opsigelse af gammelt lån vil jeg bede jer om at efterlyse dette i post danmark.

Hvor har i tlf.nr. fra som i forsøger at ringe til min søn på, efter hvad i skriver i jeres svar, og hvilke numre har i brugt? Det drejer sig om den 28 - 29 og 30 juni. Min søn har først opgivet sit mobil nr. den 13 juli til en af jeres medarbejdere i København, hvor denne bliver bedt om, at der bliver sendt en mail til ...(rådgiver)... om hun skal ringe op på det nummer, hvilket aldrig sker.

Hvorfor blev der ikke ringet til mig? Når jeg nu var involveret i sagen og næsten altid er hjemme, og der foreligger en generalfuldmagt i sagen fra min søn. Mit tlf.nr. ved jeg i har, det har jeg selv oplyst.

Jeg vil gerne se en udskrift fra jeres teleselskab fra disse 3 dage, der må tlf.nr. og tid står på, det gør der på mine.

Ved samtale den 4 august nævner du at vi var meget længe om at tage stilling til lånet, jeg kunne ikke huske det, men er nu kommet i tanke om, at i ville have en vurdering på huset. I ville ringe til ...(det med indklagede koncernforbundne ejendomsmæglerfirma)... her i ... og bede dem om at foretage en vurdering. I mere end 14 dage skete intet så ringede jeg om i ville rykke for det, intet skete i yderligere ca. en uge, så gik jeg personligt op på ...(det koncernforbundne ejendomsmæglerfirma)... og bad om, at man kom hen og vurderede huset, først da skete der noget, men denne ventetid tog cirka 1 måned. **Hvilket helt er jeres fejl. Det var dette som forsinkede det hele.**

...(Ejendomsmægleren)... sagde da han endelig kom for at se på huset, det var helt tåbeligt at man ville have en vurdering, når det kun drejede sig om så lille et beløb.

Da ...(rådgiveren)... endelig ringede tirsdag den 12 juli spurgte jeg om min søn kunne få beløbet udbetalt til sin konto i ...(pengeinstitut)..., nej var svaret for når vi nu ville klage skulle beløbet måske laves om, så det kunne ikke lade sig gøre.

Jeg havde ellers talt med en dels hos jer dels i København, om det kunne lade sig gøre, ja naturligvis så snart vi har modtaget papirerne tinglyst, disse papirer har i modtaget mandag den 11 juli, tinglysningen har fortalt at de sendte dem til jer fredag den 8 juli. Min søn har nu den 5 august modtaget a/c kr. 80.000,00.

Hvorfor oprettede man ikke en konto i jeres bank til omprioritering, i havde jo både det gamle og det nye lån, det er jo til en helt anden rente i banken som jeg har spurgt 6,5% p.a. det ville så være i 10 dage.

Jeg mener stadig det var i irritation over jeg ringede og fortalte, at jeg selv gik op med papirerne på tinglysningen.

Du nævner at i ikke plejer at orientere kunder om opsigelse af lånet, ej heller at skrive eller ringe når dagen nærmer sig for indfrielsen, men alligevel ringer ...(rådgiver)... den 29 april og efter hvad i skriver den 28 -29 - og 30 juni, men følger det ikke ordentligt op, med et brev.

Det brev om opsigelse som blev medsendt den 1. august, tror jeg er et i har konstrueret til lejligheden, det er jo nemt for jer at trække et brev ud af maskinen og ændre datoen, hvorfor er det ikke ...(rådgiver)... der har skrevet det, det er jo hendes sag og ikke ...(anden rådgivers)...

Kan min søn få restbeløbet udbetalt nu.

Jeg vil gå videre med sagen til klagenævnet..."

Klagerens moder rykkede den 21. august 2005 indklagede for svar.

Indklagede fremsendte den 29. august 2005 følgende brev til klagerens moder:

"...Vi har forelagt sagen for vores juridiske afdeling, og efter samråd med dem må vi fastholde vore tidligere svar i sagen.

Vi har dog ved fornyet gennemgang af sagen konstateret, at vi beklageligvis har opkrævet et gebyr kr. 2.400,00 for tinglysningsekspedition, hvilket beløb vi overfører til ...(klagerens søns)... konto hurtigst muligt.

Hvis du ønsker at klage over ...(indklagedes)... afgørelse, kan du henvende dig til Realkreditankenævnet..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at tilbagebetale klageren morarente med 6.287,51 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at klagen omhandler morarenter på 6.287,51 kr. i forbindelse med hans optagelse af lån hos indklagede.

Han ved end ikke, hvordan man når frem til beløbet, procentsatsen, antal dage, eller hvilket beløb man benytter.

Samtidig gør han opmærksom på, at hverken han eller hans moder nogensinde har modtaget et stykke papir på opsigelsen af det gamle lån. Dog har indklagede i forbindelse med klagen sendt ham en opsigelse, fremstillet af en anden medarbejder. Den tidligere rådgiver var måske på ferie og kunne derfor ikke skrive denne opsigelse, og den var derfor ikke var skrevet af sagsbehandleren. Han føler, det er en, der er fremstillet for at fortælle, at han har modtaget brevet.

Hans moder har bedt indklagede om at efterlyse brevet hos Post Danmark, hvilket indklagede formentlig ikke har gjort. Hvorfor har indklagede ikke efterlyst det i Post Danmark, som hun har

foreslået? Skyldes det, at indklagede ved, at instituttet ved en fejltagelse ikke har sendt det.

Ligeledes oplyser indklagede at have ringet flere gange til ham de 3 sidste dage i juni, hvilket ikke kan passe, da han har telefonsvarer på døgnet rundt, og ingen fra indklagede har talt ind på båndet. Hvorfor har de ikke ringet til hans moder, når hun nu har taget sig af lånesagen? Hun har også telefonsvarer på døgnet rundt, men er hjemme det meste af dagen.

Hans moder har bedt om at få en udskrift fra indklagedes teleselskab med opringningerne og telefonnumre for de pågældende 3 dage. Indklagede kunne så nemt som ingenting bevise sin påstand, hvis hans eller hans moders telefonnumre var på dette udtog. Indklagede har imidlertid ikke tilsendt dem en sådan. Hans moder har også bedt om at få oplyst de telefonnumre, indklagede har ringet til, men intet sker. Indklagede har helt sikkert ikke ringet. Han forlanger at få de telefonnumre oplyst fra indklagedes teleselskab. Det må være hans ret.

Hvorfor har indklagede i øvrigt ikke sendt et brev, når indklagede nu ikke kunne få fat i ham, som indklagede anfører?

Han ved, at den tidligere rådgiver taler usandt, når hun påstår, at hun har ringet. Det samme gælder med hensyn til brevet om opsigelse af lånet.

Med hensyn til tinglysningen er det først, da hans moder sidder med papirerne, der skal underskrives af ham, at moderen ringer til indklagede for at sige, at hun vil sørge for tinglysningen for at spare ham for 2.400 kr. Det bliver indklagede ret utilfreds med. Hvorfor har indklagede ikke oprettet en omprioriteringskonto, når indklagede nu havde både det gamle og det nye lån? Det ville have været til en helt anden rente.

Han mener, at indklagede ville tryne dem, når de nu ville spare de 2.400 kr.

Som det fremgår af hans moders papirer fra banken, var hun i stand til at hjælpe ham midlertidigt, hvilket hun ville have gjort. Moderen vidste imidlertid ikke, at lånet var blevet opsagt, idet det ikke fremgik af den samtale, hun havde med den tidligere rådgiver den 2. maj. Moderen ville naturligvis være taget ind til indklagede med pengene, hvis hun havde vidst det.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerens moder i april 2005 på vegne af klageren kontaktede indklagede, idet klageren ønskede at omlægge det eksisterende 6 pct. obligationslån på oprindelig 498.000 kr. Klagerens moder oplyste, at det eksisterende lån skulle omlægges, så klageren ville opnå et merprovenu på ca. 100.000 kr.

Indklagede iværksatte straks herefter en vurdering af klagerens ejendom.

Da vurderingen forelå primo april 2005, kontaktede indklagede klagerens moder, der oplyste, at hun ville vende tilbage vedrørende valg af låntype m.v.

På grund af kursforholdene ville det være mest fordelagtigt for klageren at indfri det eksisterende lån ved opsigelse til en termin, hvilket i så fald skulle være 1. juli 2005. Af indfrielsesvilkårene i det oprindelige pantebrev fremgik det, at indfrielse ved kontant betaling kunne ske til udløbet af en terminsperiode, hvis dette blev meddelt indklagede senest to måneder før en termin, hvilket i nærværende sag ville betyde, at lånet skulle opsiges senest 30. april 2005.

Den 29. april 2005, da indklagede stadig ikke havde hørt fra klagerens moder, forsøgte indklagede at kontakte klagerens moder pr. telefon. Sagsbehandleren hos indklagede efterlod en besked på klagerens moders telefonsvarer.

Ifølge klagerens moder forsøgte denne forgæves at kontakte indklagede samme dag. Mandag den 2. maj 2005 kontaktede klagerens moder indklagede og oplyste, at klageren ønskede det eksisterende lån opsagt. Til trods for at opsigelsesfristen var overskredet, accepterede indklagede pr. kulance, at lånet blev opsagt til indfrielse 1. juli 2005. Samme dag bekræftede indklagede over for klageren, at lånet var opsagt.

Det bemærkes i øvrigt, at indklagede under hele sagsforløbet har drøftet lånesagen dels med klagerens repræsentant (moderen) og dels klageren selv.

Af bekræftelsen fremgik det, at klageren skulle indbetale kontantbeløbet på 449.107,72 kr. senest den 30. juni 2005, samt at der ville påløbe morarenter ved senere betaling.

I sin sagsfremstilling til Realkreditankenævnet har klageren påstået, at denne bekræftelse ikke er modtaget hos klageren samt

antydte, at indklagede har ladet bekræftelsen udarbejde senere blandt andet under henvisning til, at det var en anden sagsbehandler, der underskrev bekræftelsen. Dette bestrides. Indklagede fastholder således, at bekræftelsen er sendt til klageren.

For god ordens skyld kan det oplyses, at opsigelser ikke bliver behandlet af boligrådgiveren hos indklagede, men derimod hos et såkaldt "backoffice", hvilket er årsagen til, at boligrådgiveren ikke står som underskriver af bekræftelsen på opsigelse af lånet. Ultimo maj 2005 henvendte klagerens moder sig til indklagede og oplyste, at klageren ønskede et obligationslån på 565.000 kr. med variabel rente.

Samtidig med låneomlægningen ønskede klageren, at ejendommen, der tidligere havde været ejet i lige sameje mellem klageren og dennes tidligere ægtefælle, skulle tilskødes klageren som eneejer.

På tidspunktet, hvor klagerens moder og rådgiveren havde truffet beslutning om låntype med videre, resterede der en måned, til det opsagte lån skulle indfries. Boligrådgiveren hos indklagede anbefalede derfor, at lånet blev ydet til de oprindelige debitorer, hvorefter senere gældsovertagelse kunne bevilges. Endvidere anbefalede indklagede, at indklagede kunne forestå tinglysning, idet det derved kunne sikres, at lånet kunne udbetales senest 30. juni mod en bankgaranti.

Klagerens moder fastholdt imidlertid, at lånet alene skulle ydes til klageren, samt at hun selv skulle forestå tinglysningen.

Den 2. juni 2005 modtog indklagede de nødvendige oplysninger vedrørende klagerens økonomi og udstedte herefter den 9. juni 2005 tilbud på et obligationslån på 565.000 kr. Lånetilbudet blev sammen med pantebrev m.v. sendt til klageren samme dag.

Som angivet i brevet af 24. juli 2005 fra klagerens moder kontaktede klagerens moder den 20. juni indklagede og insisterede endnu en gang på - mod indklagedes anbefaling - at forestå tinglysningen selv.

Klageren anfører, at indklagede bevidst har handlet uhensigtsmæssigt, efter at hans moder oplyste, at hun ville forestå tinglysningen.

Som det fremgår ovenfor, tilbød indklagede netop at forestå tinglysningen, således at det tilbudte lån mod en bankgaranti kunne udbetales på tidspunktet for det opsagte låns forfaldsdato.

Det er således alene klagerens moders vedholdende ønske om at forestå tinglysningsekspeditionen selv, der har forårsaget klagerens påståede tab.

I dagene op til indfrielsen, nærmere bestemt den 28., 29. og 30. juni, forsøgte indklagede at kontakte klageren telefonisk med henblik på - endnu en gang og pr. kulance - at gøre opmærksom på den forestående indfrielsesfrist. Først den 11. juli 2005 modtog indklagede det tinglyste pantebrev på 565.000 kr. Som det fremgår af tinglysningspåtegningen, var pantebrevet først blevet tinglyst den 7. juli 2005. Det fastholdes, at indklagede i de sidste tre dage i juni forsøgte at kontakte klageren. Da det imidlertid er konstateret, at pantebrevet først blev tinglyst den 7. juli 2005, er denne diskussion imidlertid uden relevans for sagen.

Den 13. juli 2005 udbetalte indklagede herefter lånet til klageren. Af udbetalingsskrivelsen fremgik det, at indklagede havde beregnet morarenter med i alt 6.287,51 kr. i forbindelse med indfrielsen. Af det oprindelige pantebrev fremgår det under punktet morarenter og gebyrer med videre, at:

"Betales en terminsydelse ikke senest sidste rettidige betalingsdag, skal der betales morarenter. Tilsvarende gælder, hvis indfrielsesbeløbet ikke betales rettidigt. Morarenten beregnes af det forfaldne beløb. Morarenten beregnes p.t. med 1,40% pr. påbegyndt måned regnet fra forfaldsdag indtil betaling sker. ... (Indklagede) ... fastsætter beregningsprincippet om morarentesatsen, der begge kan ændres af ... (indklagede) ... uden varsel."

I overensstemmelse hermed blev morarenten beregnet som 1,40 pct. af 449.107,72 kr.

Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det gældende,

at klageren v/klagerens moder den 2. maj 2005 opsigde det eksisterende lån i ejendommen til indfrielse 30. juni 2005,

at opsigelsen samme dag blev bekræftet over for klageren,

at klageren var eller burde være bekendt med, at indfrielsesbeløbet skulle indbetales senest 30. juni 2005,

- at** udbetalingsbetingelserne på lånet på 565.000 kr. ikke var til stede 30. juni 2005, idet indklagede ikke havde modtaget tinglyst pantebrev,
- at** klageren og dennes repræsentant selv var skyld i, at tinglyst pantebrev ikke forelå,
- at** indklagede har udbetalt lånet hurtigst muligt, nemlig to dage efter modtagelsen af det tinglyste pantebrev,
- at** indklagede har været berettiget til at kræve morarenter ved for sen indbetaling af indfrielsesbeløbet, jf. bemærkningen i bekræftelsen på opsigelsen samt bestemmelserne om morarenter i det oprindelige pantebrev, og
- at** morarenter efter beregning i henhold til bestemmelserne udgør 6.287,51 kr.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder det bevist, at det gamle lån blev opsagt pr. 1. juli 2005. Nævnet har herved udover den fremlagte opsigelsesbekræftelse af 2. maj 2005 lagt vægt på, at det af lånetilbudet kan udledes, at det gamle lån er forudsat pariindfriet med restgælden pr. ultimo juni 2005.

Klagerens mor ønskede på klagerens vegne at gennemføre tinglysningsekspeditionen, og det er herefter klagerens risiko, at denne ikke blev gennemført så tidligt, at det gamle lån kunne indfries rettidigt. Det er for denne risiko uden betydning, om indklagede den 28., 29. og 30. juni har forsøgt at kontakte klageren telefonisk.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Mads Laursen og Steen Jul Petersen - udtaler herefter:

Vi finder, at der i aftalegrundlaget er den fornødne hjemmel til at opkræve morarente i tilfælde af manglende rettidig betaling af indfrielsesbeløb. Ud fra en vurdering af de samlede hensyn, der må antages søgt varetaget ved instituttets morarenteopkrævning, finder vi ikke grundlag for at tilsidesætte den anvendte beregningsmåde (påløbstidspunkt og rentesats). Vi har herved også tillagt det betydning, at en beregningsmåde svarende til indklagedes er almindelig på realkreditområdet, og at en lignende beregning anvendes af det offentlige inden for skatte- og afgiftslovgivningen. Vi stemmer som følge heraf for at frifinde indklagede.

1 medlem - Jette Kammer Jensen - udtaler:

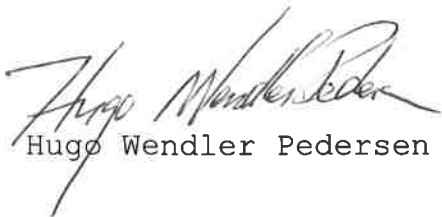
Uanset at der i aftalegrundlaget findes bestemmelser om morarente, finder jeg, at den beregnede morarente er åbenbar urimelig, jf. aftalelovens § 36. Det berettiger efter min opfattelse ikke indklagede til at anvende den aktuelle morarenteberegning og -sats, at der i det offentlige anvendes en tilsvarende fremgangsmåde. Jeg stemmer som følge af det anførte for væsentligt at nedsætte den morarente, som indklagede har opkrævet hos klageren som følge af den forsinkede indfrielse.

Afgørelsen 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

/


Susanne Nielsen