



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 21. december 2005

JOURNAL NR.: 205-07-029-D

KLAGER:



INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Tilbagesøgning af for meget udbetalt beløb.

EJENDOMMEN:



DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 7. december 2005.

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Jette Kammer Jensen
Grit Munk
Per Englyst
Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne havde i deres ejendom et lån på oprindelig 1.477.000 kr. til realkreditinstitut 1, som efterfølgende er fusioneret med det indklagede realkreditinstitut 2.

Indklagede fremsendte den 19. januar 2005 et tilbud til klagerne vedrørende omlægning af det indestående lån til et 30-årigt kortrentelån F1 på 1.455.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Oplysninger om lånet

Lånets hovedtal i DKK

	Nyt lån	Nuværende lån der indfries	Anslået ændring
Hovedstol	1.455.000		
Kursværdi	1.455.000		
Omkostninger	-4.682		
Provenu af nyt lån	1.450.318		
Obligationsrestgæld		1.434.352	
Kursværdi		1.434.352	
Omkostninger ved indfrielse		12.225	
Samlet udgift ved indfrielse		1.446.577	
Provenu efter indfrielse			3.741
1. års månedlige ydelse før skat	6.380	8.674	-2.294
1. års månedlige ydelse efter skat	5.167	6.481	-1.314
Samlede ydelsers nutidsværdi	1.448.973	1.768.146	-319.173

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...

Omkostninger ved optagelsen af det nye lån i DKK

	Lån nr. 1	I alt
Kurtage	2.182	
Stiftelsesprovision	0	
Lånesagsgebyr	1.000	
Omkostninger til os i alt	3.182	3.182
Fast tinglysningsafgift	1.400	
Variabel tinglysningsafgift	100	
Tinglysningsafgift i alt	1.500	1.500
Omkostninger i alt ved nyt lån	4.682	4.682

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	...(Institut 1...	1.434.352	5,0000	100,000	Pari straks	1.434.352

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...

Omkostninger ved indfrielse af nuværende lån i DKK

Nr.	Kreditor	Indfrielses- gebyr	Kurtage	Difference rente	Reservefonds- godtgørelse	I alt
1	...(Institut 1)...	750	0	11.475	0	12.225

Omkostninger til indfrielse af fremmede lån er anslået. De kan derfor være større eller mindre.

Alle beløb i skemaet er i lånets valuta..."

Den 23. januar 2005 indgik klagerne en aftale med indklagede om prioritering og tinglysning, i henhold til hvilken indklagede skulle forestå låneomlægningen, herunder tilbagemykning af et i ejendommen indestående privat pantebrev. Det fremgik af aftalen, at det nye lån skulle udbetales hurtigst muligt, og at der i det nye låns provenu skulle foretages modregning af indfrielsesbeløb vedrørende lånet til realkreditinstitut 1. Gebyret for tinglysningsservicen var i aftalen anført til 2.000 kr.

Der blev den 9. februar 2005 udfærdiget følgende indfrielsesopgørelse vedrørende det indestående lån til realkreditinstitut 1:

**"Indfrielse til kurs 100 pr. 15.02.2005 - af obligationslån
Alle beløb er i DKK..."**

Lånet, der skal indfries

Obligation hovedstol	1.477.000,00
Restløbetid	28 år og 2 måneder.
Opsagt til terminen	01.04.2005

Obligationstype	5% ...{indklagede}... 2035 Annuitet
Fondskode ...	Oprindeligt udbetalt til kurs 95,954
Indfrielseskurs	100,000 Afgivet den 09.02.2005 kl. 13.19.05

Opgørelse af indfrielsesbeløbet

Obligationsrestgæld pr. 15.02.2005:	1.430.418,95	Kursværdi	1.430.418,95
Indfrielsesgebyr	750,00		
Kurtage	<u>0,00</u>		750,00
Differencerente:			
Kuponrente	8.940,12		-
Rentegodtgørelse	<u>-1.788,02</u>		7.152,10
Ydelse for perioden 01.02.2005-15.02.2005			
Renter	2.988,24		
Bidrag	306,32		
Afdrag	<u>1.966,59</u>		5.261,15

I alt til betaling pr. 15.02.2005 til konto... i ...(pengeinstitut) ...1.443.582,20

..."

Den 9. februar 2005 fremsendte indklagede følgende brev til klagerne:

"Udbetaling af lån

Pantebrevet er nu tinglyst og vi har udbetalt det nye lån pr. 15.02.2005.

Vi overfører overskuddet på 17.535,07 DKK til bankkonto ... Du skal være opmærksom på, at pengene først er til disposition dagen efter udbetalingen.

Vi sender en opgørelse over tinglysningskontoen særskilt.

Vi returnerer:

2 x BBR-ejermeddelelser

Indfrielseskvittering pantebrev opr. kr. 1.477.000,00

Hvis du har nogle spørgsmål, er du meget velkommen til at ringe til din rådgiver

..."

Indklagede fremsendte den 11. februar 2005 en låneafregning samt låneoplysninger til klagerne med besked om, at de øvrige dokumenter ville blive fremsendt, når tinglysnings sagen var endeligt afsluttet. Af låneafregningen fremgår blandt andet følgende:

"...Vi har den 15. februar 2005 afregnet det nye FlexLån® på 1.455.000,00 DKK...

Kontant ved salg af følgende obligationer til kursen pr. den 10.02.2005...	1.455.000,00 DKK
Kurtage 0,15%	-2.182,50 DKK
Gebyr for lånesag	-1.000,00 DKK
Overskud, som er indsat på Deres tinglysningskonto	1.451.817,50 DKK

..."

Den 14. februar 2005 meddelte indklagede klagerne, at der var indsat et beløb på 17.535,07 kr. på deres bankkonto som overskud af lånesagen.

Indklagede fremsendte den 18. februar 2005 følgende brev til klagerne:

"Fejlindfriet lån

Ved en menneskelig fejl, har vi desværre indfriet jeres lån oprindelig kr. 1.477.000 med forkert beløb.

Lånet er opsagt og ønsket indfriet på samme tidspunkt som nyt lån blev udbetalt.

Pr. kulance vil vi gerne refundere jer lånesagsgebyr kr. 1.000 samt tinglysningsgebyr kr. 2.000 for den forvoldte ulejlighed.

Idet vi i øvrigt henviser til lånetilbud af 19. januar 2005 beder vi jer venligst indbetale restbeløbet kr. 11.393,71 på konto ... med reference ...

Såfremt der er spørgsmål til vedlagte indfrielseskvittering, beder vi jer venligst kontakte ... på telefon ..."

Efter forespørgsel fra klagerne fremsendte indklagede den 18. februar 2005 diverse beregninger af provenuet af det nye lån.

Klagernes advokat fremsendte den 9. marts 2005 følgende brev til indklagede:

"... ..(Klagerne)... har rettet henvendelse til mig i anledning af at De i brev af 18. februar 2005 har meddelt, at De i forbindelse med mine klienters omlægning af realkreditlån har foretaget indfrielse med et forkert beløb og som følge heraf kræver tilbagebetaling af kr. 11.393,71.

Af brevet fremgår hverken det rigtige indfrielsesbeløb eller det indfrielsesbeløb, der ifølge Deres oplysninger er forkert. Der er heller ingen beregning, der viser, hvorledes den påberåbte fejl er opstået, ligesom årsagen til, at fejlen er opstået, ikke er oplyst. Der er således alene med henvisning til et lånetilbud af 19. januar 2005 en anmodning om at få tilbagebetalt et beløb på kr. 11.393,71.

I brev af 9. februar 2005 meddelte De min klient, at pantebrevet nu var tinglyst, og at overskuddet kr. 17.535,07 overført til min klients bankkonto ...

I brev af 11. februar 2005 meddelte De på ny, at lånet nu var udbetalt, at overskuddet indsat på min klients tinglysningskonto.

I brev af 14. februar 2005 meddelte De, at der var indsat kr. 17.535,07 ind på konto nr. ... Det fremgår af brevet, at beløbet udgør overskud af lånesagen.

I brev af 15. februar 2005 fremsendte De oplysning om kontrolkode.

Mine klienter har modtaget det udbetalte beløb i god tro, der jo bestyrkes ved, at dette i både Deres brev af 9. februar og i Deres brev af 15. februar 2005 er oplyst, at udgøre kr. 17.535,07.

Som lægmænd har mine klienter ikke haft mulighed for eller anledning til at drage oplysningen i tvivl - endsige at gennemskue at der skulle være sket fejl ved indfrielsen.

På grundlag af foreliggende praksis i Realkreditankenævnet er det min opfattelse, at mine klienter ikke har pligt til at tilbagebetale beløbet, som de har modtaget i god tro, og som de i øvrigt i tillid til de fremsendte oplysninger straks besluttede at anvende til istandsættelse af deres personvogn. Denne bestilling var afgivet, og vognen indsat til reparation, da mine klienter modtog Deres brev af 18. februar 2005 med oplysning om fejlindfrielsen.

Jeg beder Dem bekræfte, at De er enig i min vurdering, og at De frafalder tilbagebetalingskravet..."

Indklagede besvarede den 30. marts 2005 henvendelsen fra klagernes advokat på følgende måde:

"...Forklaringen på, at der nu er opstået et negativt provenu på 11.393,71 kr. er, at ...(indklagede)... fejlagtigt har foretaget pari opsigelse pr. 1. april 2005 med et indfrielsesbeløb på 1.429.202,35 kr. i stedet for en pari straks opsigelse pr. 15. februar 2005 med et indfrielsesbeløb på 1.443.582,20 kr. Denne fejl beklager vi meget.

Fejlagtig provenuberegning:

Udbetaling af nyt lån	1.455.000,00 kr.
- Kurtage	2.182,50 kr.
- Obligationsrestgæld pr. 1. april 2005	1.428.452,35 kr.
- Indfrielsesgebyr	750 kr.
- Lånesagsgebyr	1.000 kr.
- Tinglysningsgebyr	2.000 kr.
- Tingbogsoplysning	175 kr.
- Rente	5,08 kr.
- 2 x Tinglysningsafgift (fast)	2.800 kr.
- Tinglysningsafgift (variabel)	100 kr.
= Overskud	17.535,07 kr.

Korrigeret provenuberegning:

Udbetaling nyt lån	1.455.000,00 kr.
- Kurtage	2.182,50 kr.
- Obligationsrestgæld pr. 15. februar 2005	1.430.418,95 kr.
- Indfrielsesgebyr	750 kr.
- Differencerente	7.152,10 kr.
- Ydelse for perioden 01.02.2005-15.02.2005	5.261,15 kr.
- Lånesagsgebyr	1.000 kr.
- Tinglysningsgebyr	2.000 kr.
- Tingbogsoplysning	175 kr.
- Rente	18,94 kr.
- 2 x Tinglysningsafgift (fast)	2.800 kr.
- Tinglysningsafgift (variabel)	100 kr.
= Overskud	3.141,37 kr.

Ovennævnte fejl medfører dog ikke, at ...(klagerne)... lider et tab, eftersom resultatet af fejlen er, at ...(klagerne)... kommer til at betale, hvad de retligt er forpligtet til ifølge aftalegrundlaget. Dette er slået fast i retspraksis jf. princippet i U.1996.200H.

Realkreditankenævnet har i en lignende sag jf. sagsnummer 2041031 tilsvarende konstateret, at forbrugerne ikke lider et tab i disse sager. Udfra konkrete omstændigheder er man dog kommet frem til, at realkreditinstituttet ikke kan kræve vederlag for låneomlægningen.

...(Indklagede)... kan uden præjudice tilbyde Deres klienter en løsning, hvorefter vi - udover beløbet på 3.000 kr., som vi pr. kulance allerede har refunderet ved vores brev af 18. februar 2005 - refunderer kurtageomkostninger på 2.182,50 kr.

Udbetalt provenu den 15.02.2005 17.535,07 kr.

- Overskud fra korrigeret provenueberegning	3.141,36 kr.
- Kulance af 18.02.2005	3.000 kr.
- Kurtageomkostninger	2.182,50 kr.
= Rest til indbetaling	9.211,21 kr.

På baggrund af ovenstående, beder vi Deres klienter om alene at indbetale 9.211,21 kr. på konto ... med reference ... I dette beløb er terminsydelsen på 5.261,15 kr. for perioden 1. februar 2005 til den 15. februar 2005 inkluderet..."

Indklagede rettede på ny den 7. juni 2005 henvendelse til klagerens advokat med anmodning om, at klagerne inden 14 dage indbetalte 9.211,21 kr. Alternativt tilbød indklagede, at klagerne kunne indgå en afdragsordning.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Under klagesagens behandling anmodede klagerens advokat indklagede om at kvittere pantebrevet for lånet til realkreditinstitut 1, hvilket indklagede afviste under henvisning til, at lånet endnu ikke var fuldstændig indfriet. Indklagede foreslog klagerens advokat, at klagerne af hensyn til reglerne for overførsel af tinglysningsafgift til det nye lån, indbetalte beløbet på 9.211,21 kr. Samtidig gav indklagede tilsagn om at tilbagebetale beløbet, hvis Realkreditankenævnet gav klagerne medhold.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede ikke kan kræve beløbet på 9.211,21 kr. tilbagebetalt.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne henviser til, at indklagede har krævet tilbagebetaling af 9.211,21 kr., som blev fejludbetalt i forbindelse med låneomlægning, og som i god tro blev modtaget af dem.

De henviser til sagsfremstillingen i brevet af 9. marts 2005 fra deres advokat til indklagede.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet den 19. januar 2005 sendte et lånetilbud til klagerne vedrørende omlægning af klagernes indestående obligationslån på oprindelig 1.477.000 kr. til et FlexLån® - Type F1 - på 1.455.000 kr. Af lånetilbudet fremgik det, at klagerne skulle betale et indfrielsesbeløb på 1.446.577 kr., og at der var et forventet provenu efter indfrielse på 3.741 kr.

Den 25. januar 2005 modtog indklagede "Aftale om prioritering og tinglysning" fra klagerne i underskrevet stand. Ifølge aftalen skulle indklagede forestå tinglysningen og udbetalingen af det nye lån samt indfrielsen af obligationslånet på 1.477.000 kr.

Den 26. januar 2005 opsigte indklagede obligationslånet på 1.477.000 kr.

Den 9. februar 2005 anmodede indklagede det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut 1 om en paristraksindfrielse. Pengeinstituttet bekræftede dette i brev af 9. februar 2005 og anmodede om at modtage indfrielsesbeløbet på 1.443.582,20 kr. senest den 15. februar 2005.

Den 9. februar 2005 sendte indklagede til pengeinstituttet et indfrielsesbeløb på 1.429.202,35 kr., hvilket beløb imidlertid svarende til indfrielsesbeløbet for en pariindfrielse pr. 1. april 2005. Samme dato sendte indklagede et brev til klagerne, hvori indklagede oplyste, at der var et overskud i låneomlægningen på 17.535,07 kr.

Den 14. februar 2005 sendte indklagede overskuddet på 17.535,07 kr. til klagernes konto.

Den 18. februar 2005 opdagede indklagede ovennævnte fejl og konstaterede, at der manglede et beløb på 14.379,85 kr., for at obligationslånet på 1.477.000 kr. kunne indfries fuldstændigt. Indklagede sendte med det samme beløbet til pengeinstituttet. Samme dato sendte indklagede et brev til klagerne, hvori indklagede beklagede fejlen. I brevet bad indklagede desuden klagerne om at tilbagebetale 11.292,71 kr. For ulejligheden refunderede indklagede således 3.000 kr. i lånesagsgebyr og tinglysningsgebyr til klagerne.

Den 9. marts 2005 modtog indklagede et brev fra klagernes advokat. I brevet bad advokaten indklagede om at frafalde tilbagebetalingskravet på 11.393,71 kr. mod klagerne.

Den 30. marts 2005 sendte indklagede et brev til klagernes advokat, hvori indklagede refunderede kurtageomkostninger på 2.182,50 kr., således at indklagede ikke har taget noget vederlag for låneomlægningen. Der var således en rest til indbetaling på 9.211,21 kr.

Da indklagede ikke modtog et svar på indklagedes brev af 30. marts 2005, sendte indklagede et nyt brev til advokaten den 7. juni 2005, hvori indklagede foreslog en afdragsordning.

Den 11. juni 2005 modtog indklagede et brev fra advokaten om, at sagen var indbragt for Realkreditankenævnet.

Anbringender:

Til støtte for påstanden gøres det gældende,

- at** indklagede ved indgåelse af "Aftale om prioritering og tinglysning" har påtaget sig at indfri obligationslånet på 1.477.000 kr.,
- at** indklagede med henblik på at opfylde denne forpligtelse har været nødsaget til at foretage den givne efterpostering, da det for indklagede blev klart, at der ikke den 9. februar 2005 var sket fuldstændig indfrielse af obligationslånet på 1.477.000 kr.,
- at** den fuldstændige indfrielse af obligationslånet på 1.477.000 kr. var en forudsætning for det nye lån,
- at** klagerne ikke har lidt et tab som følge heraf, idet klagerne over for realkreditinstitut 1 hæftede for den fulde obligationsrestgæld,
- at** klagerne ikke er blevet skuffet i deres forventninger, da det fremgik af lånetilbudet, at restgælden, som skulle indfries hos realkreditinstitut 1, udgjorde 1.446.577 kr., og at der var et forventet provenu på 3.741 kr.,
- at** indklagede opdagede fejlen meget kort tid efter udbetalingen af provenuet,
- at** klagerne har fået en vederlagsfri låneomlægning, og
- at** indklagede som følge heraf har et berettiget krav mod klagerne om efterbetaling af 9.211,21 kr.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Den, der med urette modtager et beløb fra en anden, er som udgangspunkt forpligtet til at tilbagebetale beløbet til den pågældende. Dette udgangspunkt kan kun fraviges under særlige omstændigheder.

Nævnet bemærker om den foreliggende sag, at der i lånetilbudet af 19. januar 2005 var stipuleret et overskydende provenu på 3.741 kr. På basis af beregningerne i lånetilbudet, de af klagerne modtagne yderligere ydelser m.v., som medførte omkostninger på i alt 3.400 kr. (2.000 kr. i gebyr for tinglysningservice og 1.400 kr. til fast tinglysningsafgift for tilbagerykning af det private pantebrev), betaling af delydelse på 5.261 kr. i forbindelse med indfrielsen af det gamle lån, ændringerne i den indfrielede restgæld samt den betalte differencerente, skulle omlægningen give et overskydende provenu på ca. 3.337 kr.

Det burde have givet klagerne anledning til undren, at der blev afregnet et beløb til dem på godt 17.000 kr. - et beløb, der var betydeligt større end forudsat i lånetilbudet, og der var derfor anledning for dem til at søge spørgsmålet nærmere afklaret. Indklagede krævede det fejlagtige beløb tilbagebetalt mindre end en uge efter, at klagerne havde modtaget beløbet. Nævnet finder på denne baggrund, at klagerne er forpligtet til at tilbagebetale beløbet.

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