



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 12. september 2006

JOURNAL NR. : 206-02-008-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Beregning af låneomlægning. Løbetid.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 14. august 2006

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Bent Olufsen

Jeanette Werner

Per Englyst

Karen Havers-Andersen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne har i deres ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut. Det ene lån er et 5 pct. 30-årigt obligationslån på oprindelig 1.994.000 kr., som blev optaget i foråret 2003, og det andet er et 30-årigt 5 pct. obligationslån med indledende afdragsfrihed på 307.000 kr., som blev optaget i efteråret 2004.

Indklagede fremsendte den 20. januar 2006 følgende brev til klagerne:

"...Hvis du omlægger til ...(indklagede)... Rentemax, kommer din rente ikke over 5% - uanset hvad der sker, og samtidig udnytter du alle perioder med et lavere renteniveau. Selv om du i perioder rammer renteloftet, falder din ydelse igen, når renten vender tilbage til et lavere niveau.

Du kan betragte renteloftet som en forsikring. Du betaler en meget billig rente. Til gengæld har du garanteret dig effektivt mod pludselige og voldsomme rentestigninger i resten af lånets løbetid. Det kræver blot, at du reagerer nu, mens renten stadig gør det muligt at tilbyde det lave renteloft.

For dig betyder det, at med en uændret løbetid på dit lån, vil du spare ca. kr. 1.700,- pr. måned før skat.

Vi er klar til at hjælpe dig så ring, kom forbi eller benyt email..."

Den 25. januar 2006 fremsendte indklagede et tilbud til klagerne vedrørende omlægning af lånet på oprindelig 1.994.000 kr. til et obligationslån på 1.937.000 kr. med variabel rente og renteloft og med en løbetid på 28,3 år. Lånetilbudet indeholder følgende oversigt over hovedtal:

"...De vigtigste resultater af beregningerne fremgår af nedenstående skema:

Hovedtal	Eksisterende belåning (2 lån)	Ny belåning (2 lån)	Forskel
1. Års ydelse pr. måned i kr. før skat 1)	12.931	11.232	1.698
1. Års ydelse pr. måned i kr. efter skat 1)	9.823	8.815	1.008
Obligationsrestgæld i kr.	2.205.135	2.244.000	-38.865
Effektiv rente p.a. inkl. omkostninger i procent før skat 2)	5,60	4,40	1,20
Effektiv rente p.a. inkl. omkostninger i procent efter skat	3,80	3,10	0,70
Nutidsværdi i kr. efter skat ved en kalkulationsrente på 4,00%	2.170.724	1.979.187	191.537
Vægtet gennemsnitlig restløbetid i år	27,2	28,3	-1,1

- 1) Ydelsen er beregnet som et gennemsnit, hvor ydelsen efter første rentefastsættelse forudsætter et uændret renteniveau.
- 2) Den effektive rente er anført udfra den aktuelle obligationsrente og ændres ved hver rentefastsættelse..."

I lånetilbudet var der efter afholdelse af stiftelses- og indfrielsesomkostninger beregnet et overskydende provenu på 858 kr. Lånetilbudet var beregnet på en samtidig indgået fastkursaftale, som indklagedes samme dag bekræftede over for

klagerne. I henhold til bekræftelsen skulle det nye lån udbetales pr. 3. april 2006 til en aftalt afregningskurs på 98,6.

Klagerne fremsendte den 1. februar 2006 følgende e-mail til indklagede:

"...I det jeg henviser til flere telefonsamtaler med ...(kunderådgiver)..., skal jeg hermed skriftligt rykke for fremsendelse af låneomlægning, i overensstemmelse med det fremsendte tilbud dateret den 20. januar 2006.

Tilbudet dateret den 20. januar 2006 lyder på "uændret løbetid på dit lån, og en besparelse på kr. 1.700 pr. måned før skat".

Til orientering kan oplyses, at restløbetiden på mit nuværende lån pr. 1. april 2006 er 27 år. Det kan ikke være ubekendt for ...(indklagede)...

Såfremt kursudviklingen gør låneomlægningen mindre attraktiv, forventer jeg naturligvis at indklagede bærer et evt. tab, forårsaget af den manglende reaktion fra ...(indklagede)... på min henvendelse.

Jeg forventer et opkald torsdag på en af nedenstående telefon nr..."

Den 2. februar 2006 besvarede indklagedes centerchef klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Tak for samtalen pr. telefon.

Jeg skriver denne email for at bekræfte, at såfremt I ønsker at gennemføre låneomlægningen på de betingelser der er angivet i Lånetilbud af 25. januar 2006 samt Fastkursaftale af samme dato vil det kunne ske uden omkostninger til ...(indklagede)...

Det betyder, at følgende angivne omkostninger IKKE vil blive opkrævet.

Lånesagsgebyr	kr. 3.000
Kurtage	kr. 2.865
Gebyr for tinglysningseksp.	Kr. 2.400
Gebyr for tingbogsattest	kr. 175

Gebyr for indfrielse	kr. 950
----------------------	---------

Alternativt vil vi naturligvis også uden omkostninger for jer tilbageføre ovennævnte lånetilbud og fastkursaftale.

Jeg er ikke selv på kontoret fredag - men du/I er naturligvis velkommen til at meddele jeres beslutning til ...(kunderådgiver)... Jeg selv er tilbage på kontoret mandag efter kl. 12.00.
Endnu engang tak for snakken..."

Indklagede fremsendte den 10. februar 2006 følgende brev til klagerne:

"...Under henvisning til ovennævnte, herunder lånetilbud af 25. januar 2006, min mail af 2. februar 2006 samt vore telefoniske samtaler kan jeg forstå, at I ikke ønsker låneomlægningen på de angivne vilkår.

Jeg skal derfor informere om, at såfremt vi ikke senest torsdag den 16. februar 2006 har modtaget accept på lånetilbud, vil vi tilbageføre den indgåede fastkursaftale og tilbageføre opsigelsen af det nuværende lån.

Tilbageførslen vil naturligvis ske uden omkostninger for jer..."

Klagerne besvarede den 14. februar 2006 henvendelsen fra indklagede på følgende måde:

"...Tak for dit brev dateret den 10. februar 2006.

Jeg er fortsat interesseret i at omlægge vort lån. Udgangspunktet for vores låneomlægning er ...(indklagedes)... brev dateret den 20. januar 2006. I dette brev er der i 3 afsnit beskrevet hvilken besparelse vi kan opnå, ved en låneomlægning med **uændret løbetid**.

Det fremsendte lånetilbud dateret den 25. januar 2006, er **ikke med uændret løbetid**, men løbetiden er forlænget, med et år.

Det er korrekt forstået, at jeg ikke ønsker en låneomlægning på de angivne vilkår. Det står forhåbentlig også ganske klart, efter vores telefonsamtaler og mails, at jeg ønsker en låneomlægning, på de tilbudte vilkår beskrevet i indklagedes brev dateret den 20. januar 2006.

I øvrigt henvises til min mail fremsendt den 1. februar 2006.

Jeg skal afslutningsvis gøre opmærksom på, at vi betragter ...(indklagedes)... brev dateret den 20. januar som et tilbud, som ...(indklagede)... naturligvis skal stå ved. Jeg agter derfor at forfølge sagen ved at indgive en klage til Realkreditankenævnet..."

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at gennemføre låneomlægningen på de i indklagedes brev af 20. januar 2006 skitserede vilkår.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne oplyser, at de via brev fik et tilbud fra indklagede vedrørende låneomlægning med uændret løbetid. De henviser til afsnit 3 i det omhandlede brev. Dette tilbud er accepteret.

Da de endelige lånedokumenter kom, var løbetiden forlænget med ca. 1 år. Indklagede vil ikke opfylde det skriftlige tilbud, indklagede har fremsendt til dem.

De ønsker at få opfyldt de betingelser, som indklagede tilbød i sit brev dateret 20. januar 2006.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne omhandlede ejendom pr. januar 2006 var belånt med to lån hos indklagede:

1. Obligationslån 5 pct. oprindeligt stort 1.994.000 kr. - restgæld 1.898.134,51 kr. med udløb 31. marts 2033 eller en restløbetid på ca. 27,25 år.
2. Obligationslån 5 pct. med indledende afdragsfrihed oprindeligt stort 307.000 kr. - restgæld 307.000 kr. med udløb 30. september 2034 eller restløbetid ca. 28,75 år.

Ved brev af 20. januar 2006 henvendte indklagede sig til klagerne og omtalte heri indklagedes variabelt forrentede realkreditlån med renteloft på 5 pct. Indklagede angav yderligere, at klagerne ved omlægning til det variabelt forrentede lån kunne spare ca. 1.700 kr. pr. måned før skat med en uændret løbetid på klagerne's lån. I brevet opfordrede indklagede endvidere klagerne til at kontakte indklagede: "Vi er klar til at hjælpe dig så ring, kom forbi eller benyt e-mail"

Den 24. januar 2006 kontaktede klagerne indklagede og tilkendegav, at de ønskede at foretage en omlægning af lånet oprindeligt stort 1.994.000 kr. til et variabelt forrentet obligationslån med renteloft. Indklagede udarbejdede herefter lånetilbud på et variabelt forrentet lån med renteloft stort 1.994.000 kr. Samme dag indgik klagerne og indklagede aftale om at fastlåse udbetalingskursen til kurs 98,60. Lånetilbudet blev herefter fremsendt til klagerne samme dag.

Ved beregningen af beløbet på 1.700 kr., der var anført som "ca. kr. 1.700" i indklagedes brev af 20. januar 2006 og i indklagedes lånetilbud af 25. januar 2006, tog indklagede udgangspunkt i restløbetiden på det eksisterende lån på 27,25 år. Da der altid anvendes hele år, blev der i første omgang lagt en løbetid på 28 år til grund ved beregningen. I det endelige resultat, jf. lånetilbudet, blev restløbetiden på det nye lån 28,3, hvilket som angivet af klagerne reelt forlængede engagementet med indklagede et år.

Efter modtagelsen af lånetilbudet kontaktede klagerne fredag den 27. januar indklagede og udtrykte utilfredshed med, at løbetiden ifølge lånetilbudet var forlænget med et år i forhold til det

oprindelige indestående lån. Indklagede lovede at undersøge sagen nærmere og vendte herefter tilbage til klagerne mandag den 30. januar 2006 og forklarede, at der var lavet en fejl, idet indklagede i omlægningsberegningen havde taget udgangspunkt i en restløbetid på 28 år.

Klagerne fastholdt imidlertid, at de ønskede et variabelt forrentet lån med renteloft med en restløbetid svarende til det indestående eksisterende lån og en besparelse på 1.700 kr. før skat, idet de betragtede indklagedes brev af 20. januar 2006 for et tilbud. Indklagede oplyste, at indklagede ikke kunne imødekomme klagerens ønske og oplyste, at besparelsen ved en uændret løbetid udgjorde ca. 1.380 kr.

Ved e-mail af 1. februar 2006 bekræftede klagerne endnu en gang, at de ønskede et lån med en restløbetid på 27 år, der imødekom klagerens ønske om en besparelse på 1.700 kr. pr. måned før skat.

Ved e-mail af 2. februar 2006 oplyste indklagede klagerne om, at indklagede var indstillet på at gennemføre låneomlægningen i henhold til betingelserne i lånetilbudet af 25. januar 2006, dog således at indklagede frafaldt krav på betaling af kurtage og gebyrer til lånesagsbehandling, tinglysningsekspektion, tingbogsattest og indfrielse - i alt 9.390 kr. Samtidig tilbød indklagede som alternativ at annullere fastkursaftalen og opsigelsen af det eksisterende lån uden omkostninger for klagerne.

Indklagede og klagerne drøftede endnu en gang sagen pr. telefon. Klagerne oplyste, at de endnu en gang ville overveje sagen og vende tilbage. Da klagerne herefter ikke kontaktede indklagede, henvendte indklagede sig til klagerne ved brev af 10. februar 2006 og oplyste, at indklagede ville annullere den indgåede fastkursaftale og opsigelsen på det eksisterende lån, såfremt indklagede ikke senest torsdag den 16. februar 2006 havde modtaget accept på lånetilbudet fra klagerne. Den 14. februar 2006 bekræftede klagerne over for indklagede, at klagerne ikke ønskede at benytte sig af lånetilbudet af 25. januar 2006, hvorefter indklagede annullerede fastkursaftalen og opsigelsen uden omkostninger for klagerne.

Det fremgår af indklagedes lånetilbud af 25. januar 2006, at den månedlige ydelse før skat ved en omlægning af de eksisterende lån ville reduceres med 1.698 kr. Det er korrekt, at restløbetiden ved beregningen blev forøget med ca. et år.

En sammenligning af nutidsværdien af henholdsvis den eksisterende og den nye belåning viser imidlertid, at nutidsværdien falder 191.537 kr. ved anvendelse af en tilbagediskonteringsfaktor på 4 pct. Hertil kommer, at den effektive rente før og efter skat

reduceres med henholdsvis 1,2 og 0,70. Den foreslåede omlægning ville uagtet løbetidsforlængelsen alt andet lige have været hensigtsmæssig for klagerne.

Klagerne har i deres dialog med indklagede og også over for Realkreditankenævnet tilkendegivet, at indklagedes brev af 20. januar 2006 skal betragtes som et bindende tilbud fra indklagede. Brevet er ved dets formulering om en ca. besparelse pr. måned, ved dets manglende oplysninger om vilkår i øvrigt og endelig ved dets opfordring om at kontakte indklagede alene en opfordring til klagerne om at henvende sig til indklagede.

Hertil kommer, at det endelige provenu af et realkreditlån og følgelig den endelige ydelse ved en provenuneutral låneomlægning først kendes på udbetalingstidspunktet eller alternativt ved indgåelsen af en fastkursaftale. Indholdet af indklagedes brev af 20. januar 2006 er således alene et øjebliksbillede, som klagerne ikke kan støtte ret på. Der henvises i øvrigt til kendelse afsagt af Realkreditankenævnet den 17.marts 2006, j.nr. 20510053.

Anbringender

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det derfor gældende,

- at** indklagedes brev af 20. januar 2006 ved dets formulering, dets manglende oplysninger om præcise lånevilkår og ved dets opfordring til klagerne om at kontakte indklagede ikke er et bindende tilbud fra indklagede,
- at** indklagedes brev af 20. januar 2006 således aftaleretligt må karakteriseres som en opfordring til at gøre tilbud,
- at** indklagedes således ikke er forpligtet til at tilbyde klagerne et lån på de af klagerne ønskede vilkår,
- at** den foreslåede omlægning uagtet den forlængede restløbetid ville have været hensigtsmæssig for klagerne, navnlig under hensyntagen til, at indklagede tilbød at frafalde alle gebyrer,
- at** indklagede uden omkostninger for klagerne har annulleret den indgåede fastkursaftale og opsigelsen af de eksisterende lån, og
- at** klagerne derfor ikke har lidt noget tab.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

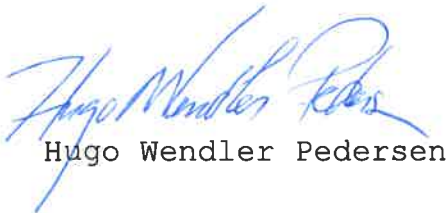
Nævnet finder, at indklagedes brev af 20. januar 2006, der er formuleret overordnet og generelt og uden at angive de nærmere vilkår m.v. for en eventuel låneaftale, og som indeholder en opfordring til klagerne om at tage kontakt til indklagede samt et tilsagn om hjælp, ikke kan anses for et bindende tilbud, men aftaleretligt må karakteriseres som en opfordring til at afgive tilbud.

Nævnet kan derfor ikke give klagerne medhold i klagen.

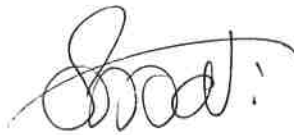
Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen