



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 14. april 1992

JOURNAL NR: 1992-02-020-BRF

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit

KLAGEEMNE: Forlængelse af løbetid i forbindelse med
omlægning af lån fra 2 til 4 årlige terminer.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 6. april 1992

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Kirsten Nielsen
Søren Geckler
Torben Gjede
Henrik Autzen



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klager optog i 1972 et 20-årigt kontantlån med 2 årlige betalingsterminer. Lånet ville ifølge sit indhold være færdigbetalt i marts termin 1992.

I 1975 blev lånet på klagers anmodning omlagt til et lån med 4 årlige betalingsterminer.

I forbindelse med omlægningen blev der udstedt og tinglyst nyt pantebrev, og det gamle pantebrev blev aflyst.

I pantebrevets fortrykte standardtekst hedder det under overskriften "Rente og betalingsvilkår":

"Lånet afvikles som et annuitetslån over 80 (indføjet med maskinskrift) kvartårlige terminer Den endelige rente og ydelse fastsættes ved lånets udbetaling."

Under overskriften "Betalingstidspunkter" hedder det:

"Af den kvartårlige ydelse dækkes først renter og reservefundsbidrag, medens resten er afdrag. Den restgæld, som måtte være tilbage i den sidste termin, indbetales sammen med den sidste kvartårlige ydelse."

Klageren har løbende modtaget årsopgørelser over lånet. Af årsopgørelsen for 1990 fremgik bl.a.:

"Lånebeløb	88.000,00
Lånerestgæld	26.491,50
Obl.restgæld	28.407,73
Restafdragstid i år	1,25
Afdrag	7.744,85
Rente/Bidrag/Præ.	3.864,11"

I efteråret 1991 blev indklagede opmærksom på, at den kvartårlige terminsydelse i forbindelse med lånets omlægning til et lån med 4 årlige betalingsterminer var blevet fastsat 69,15 kr. for lavt.

En medarbejder fra indklagede rettede herefter henvendelse til klager og redegjorde for forholdene.

Efter henvendelse fra klager tilbød indklagede ved brev af 16. januar 1992 klager enten at indfri lånets restgæld til en favørkurs alternativt at forlænge løbetiden med 6 terminer. I brevet oplystes samtidig om klageadgangen til Realkreditankenævnet.



PARTERNES PÅSTANDE:

Klager påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at lånet er færdigbetalt med den ordinære terminsydelse i marts termin 1992 og til at tilbagebetale eventuelle terminsydelser, som klager måtte betale under sagens ekspedition.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klager har haft en berettiget forventning om, at lånet ville være indfriet ved betaling af marts termin 1992. Ved lånets stiftelse blev det udtrykkeligt angivet, at der var tale om et 20-årigt lån. Af hver årsopgørelse siden lånets etablering er det fremgået, hvor lang restafdragstiden var, og på intet tidspunkt har dette været ændret.

Lånet blev i 1975 ændret til at være et lån med 4 årlige terminer. Det fremgår af svaret fra indklagede, at denne har begået en fejl ved at undlade at forhøje ydelserne. Klager har ikke haft mulighed for at beregne eller konstatere, at dette var tilfældet og har således hverken kunnet eller burdet kunne indse, at ydelserne ikke var tilstrækkelige.

For en privatperson, der tager lån i sin bolig, har det afgørende betydning, hvor lang løbetid lånet har, og man må være berettiget til at indstille sig på, at lånet rent faktisk er afviklet ved udløbet af den angivne afviklingstid.

Klager har ikke under lånets afvikling haft behov for nogen form for likviditetslettelse og er derfor påført unødvendige renteudgifter ved forlængelse af lånet.

Klagers advokat henviser iøvrigt til Pengeinstitutankenævnets afgørelse af 30.12.1991 i sag nr. 350/1991 mod Unibank.

I forbindelse med indklagedes udtalelse, har klagers advokat tilkendegivet, at klager ønsker at modtage indklagedes tilbud om løbetidsforlængelse, såfremt Nævnets kendelse går klager imod.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede erkender, at terminsydelserne i forbindelse med omlægningen ikke blev beregnet korrekt nok.



Da fejlen var opdaget, tilkendegav indklagede telefonisk overfor klager, at man var indstillet på at undlade at kræve lånet indfriet til marts termin, men i stedet lade lånet fortsætte med de fastsatte terminsydelser, indtil lånet var fuldt tilbagebetalt - dvs. september termin 1993.

Dette affødte et brev fra klager, hvori han protesterede. Indklagede besvarede dette brev den 16. januar 1992 og tilbød klager forskellige afviklingsmuligheder.

Indklagede henviser iøvrigt til betingelserne ifølge pantebrevet, der bl.a. indeholder følgende ordlyd:

"Den restgæld, som måtte være tilbage i den sidste termin, indbetales sammen med den sidste kvartårslige ydelse."

Da lånets løbetid - regnet fra udbetalingen af 2 terminers lånet i maj 1972 - er 20 år, er sidste terminsydelse på lånet den terminsydelse, der forfalder pr. 1. marts 1992. I henhold til den nævnte pantebrevsbestemmelse er låntager derfor forpligtet til at indfri lånet i marts 1992. Terminsydelsen pr. 1. marts udgør derfor obligationsrestgælden på 18.603,70 kr. med tillæg af 3 måneders rente og bidrag, ialt 18.943,21 kr.

Men da indklagede ikke har beregnet de kvartårslige ydelser nøjagtigt nok, er indklagede indforstået med en mindelig ordning, der enten kan bestå i, at lånets løbetid forlænges, indtil lånet er udamortiseret ved betaling af ordinære terminsydelser eller ved indfrielse af lånet til en favørkurs.

Der har på intet tidspunkt været tale om, at indklagede har krævet, at lånet skal forlænges med 6 terminer, hvilket låntagers advokat synes at forudsætte. Indklagede erkender, at lånet er færdigbetalt med ydelsen i marts termin 1992. Denne terminsydelse udgør dog - som ovenfor anført - 18.943,21 kr, hvilket fremgår af den terminsopkrævning, der er sendt til klager.

Indklagede anfører yderligere, at en låntagers forpligtelse i henhold til et realkreditlån afspejles i den til enhver tid værende restgæld, som fremgår af terminsopkrævningerne. Restgælden er det beløb, som låntager skal tilbagebetale i form af ordinære eller ekstraordinære afdrag, foruden at der naturligvis skal betales renter og bidrag. Hvis indklagede skulle slette den restgæld, der måtte være tilbage efter betaling af den ordinære terminsydelse, ville låntager opnå en berigelse ved - uden betaling - at blive frigjort for en restgældsforpligtelse på ca. 16.000 kr.

Med hensyn til den refererede kendelse fra Pengeinstitutankenævnet anfører indklagede - bortset fra at den ikke er bindende eller har præjudikatsvirkning for Realkreditankenævnet - at der i sagen for Pengeinstitutankenævnet var tale om et pantebrev, der ikke indeholdt en bestemmelse svarende til den ovenfor



citerede bestemmelse i indklagedes pantebrev, samt at det pågældende pengeinstitut bevidst havde undladt at forhøje terminsydelsen samtidig med forhøjelsen af renten, hvilket pengeinstituttet i henhold til pantebrevet var forpligtet til at gøre.

Indklagede oplyser, at man vil være indforstået med at gentage sine tilbud om forskellige afviklingsmuligheder som anført i brev af 16. januar 1992, hvis indklagede bliver frifundet.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Realkreditloven indeholder regler om lånenes maksimale løbetid, hvilket også var tilfældet i 1972.

Omlægningen af lånet i 1975 må sidestilles med en konvertering-/ombytning af lån.

Realkreditloven indeholdt før 1986 ikke særskilte regler om konvertering af lån. Det blev dog antaget, at løbetiden ikke kunne forlænges i forbindelse konvertering, ligesom der ikke måtte udbetales provenu.

Tilbagebetalingen af lån er bl.a. reguleret i institutternes pantebreve.

Terminsydelsen på et kontantlån angives efter lånets udbetaling som en fast størrelse i forhold til kontantbeløbet, men beregnes på grundlag af de solgte obligationer, idet det er obligationsgælden, der skal forrentes og tilbagebetales. Tydeligst kommer dette frem i forbindelse med indfrielse, idet gælden for et kontantlån skal indfries med obligationer, svarende til obligationsrestgælden og ikke kontantrestgælden.

Beregningen af terminsydelsen for et kontantlån er temmelig kompliceret, og det vil være stort set umuligt at opnå mere end et tilnærmelsesvist korrekt tilbagebetalingsforløb på de underliggende obligationer. Dette gælder tilsvarende - dog i væsentligt mindre omfang - obligationslån.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Kirsten Nielsen og Søren Geckler udtaler:

Vi finder, at udgangspunktet må være, at en privat låntager, der som klageren har optaget et annuitetslån over 80 kvartårli-ge terminer, hvis endelige rente og ydelse ifølge pantebrevets rente og betalingsvilkår endeligt fastsættes ved lånets udbetaling, har en retsbeskyttet forventning om, at hans forpligtelser ifølge lånet er ophørt, når han i de angivne terminer har betalt de ved lånets udbetaling stipulerede terminsydelser.



Risikoen for, at der som følge af egentlige fejleregninger er opkrævet for lidt i et låneforhold som det foreliggende må påhvile indklagede, der kun kan kræve fejlagtigt ikke-opkrævede beløb betalt af klageren, hvis denne indså eller burde have indset, at der forelå en fejleregning.

Vi bemærker i tilslutning hertil, at bestemmelsen i pantebrevet om, at en eventuel restgæld skal betales sammen med sidste terminsydelse findes at måtte fortolkes i lyset af de velkendte og uundgåelige tekniske vanskeligheder, der er forbundet med at beregne et fuldt korrekt tilbagebetalingsforløb for realkreditlån. Bestemmelsen giver derfor alene indklagede ret til at opkræve en eventuel restgæld, der kan fremkomme i kraft af en nødvendig justering som følge af disse beregningstekniske vanskeligheder, hvorimod den ikke giver indklagede hjemmel til generelt at efteropkræve beløb, der på grund af en egentlig fejleregning ikke løbende er blevet opkrævet som terminsydelse.

Vi finder ikke, at der er grundlag for at fastslå, at klageren på noget tidspunkt før indklagedes henvendelse har indset eller burde have indset, at lånet ikke kunne afvikles pr. 1. marts 1992 ved ordinære ydelser. Vi bemærker i tilslutning hertil, at selv om klager på et tidspunkt indså eller burde have indset dette, kan dette forhold ikke begrunde, at klageren skal betale den del af de for lidt opkrævede beløb, der skulle have været opkrævet inden dette tidspunkt.

Vi stemmer som følge heraf for at tage klagerens påstand til følge.

2 medlemmer - Torben Gjede og Henrik Autzen udtaler:

Klager burde have opdaget fejlen enten i forbindelse med de fremsendte terminsopgørelser eller årsopgørelser på et tidspunkt, hvor det var tydeligt, at lånet ikke ved ordinære ydelser ville kunne afvikles pr. marts termin 1992. Han har således ikke med rimelighed kunnet forvente, at han ikke skulle betale restgælden.

Pantebrevets generelle bestemmelse har et indhold, der gør, at instituttet kan kræve enhver difference indbetalt i lånets sidste termin. En underkendelse heraf vil være urimelig og i et vist omfang en tilsidesættelse af en aftale.

Da den for lave terminsydelse imidlertid skyldes en fejl fra indklagedes side, bør indklagede afstå fra renter af restbeløbet og således alene kræve 16.040,97 kr. efter betaling af marts termin 1992 - eventuelt som et rentefrit lån med kvartårslige afdrag svarende til den hidtidige indbetalte terminsydelse på 2.902,24 kr.



Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

BRFkredit tilpligtes at anerkende, at lånet er fuldt tilbagebetalt ved betaling af marts termin 1992 med 2.902,24 kr., samt til at tilbagebetale beløb, som klager under klagesagens behandling måtte have betalt herudover.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen