



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 30. august 1993

JOURNAL NR: 1993-04-031-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Differencerente/opsigelse af lån

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 17. august 1993

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Søren Geckler

Kirsten Nielsen

Per Nykjær (2 stemmer)



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerens afdøde svigerfar ejede en ejendom, der var belånt hos indklagede.

Klageren, der behandlede boet, rettede den 14. oktober 1991 gennem sit ejendomsmæglerfirma henvendelse til indklagede med anmodning om ejerskiftelån m.v. Brevet havde følgende ordlyd:

"I forbindelse med ejerskifte skal vi anmode om optagelse af nyt ejerskiftelån og indfrielse af indestående lån.....

Kopi af slutseddel vedlagt."

Den 31. oktober 1991 fremsendte indklagede lånetilbud og pantebrev for et mixlån på 340.000 kr. Af tilbudets side 2 fremgår blandt andet følgende:

"Låneudbetalingen er betinget af, at nedennævnte forbehold er opfyldt, uden at give anledning til bemærkninger:

... Indfrielse af eksisterende (institut)-lån, der ikke fremgår af prioritetsstillingen. Ved låneudbetalingen vil der blive modregnet kr. 542,00 af tidligere betalt stiftelsesprovision. Indfrielsesopgørelse vil blive fremsendt på anmodning, mod oplysning om kontrolkode og indebetaling af ekspeditionsgebyr...

På grundlag af det modtagne handelsdokument kan gældsovertagelse af ejerskiftelånet bevilges til ... (køber)...

Ved beregning af stempelfrit beløb på medfølgende pantebrev er det forudsat, at følgende lån indfries:

Opr. kr. 142.000 til ...(indklagede)..."

Af det medfølgende pantebrevs prioritetsstilling fremgik det, at der ikke respekteredes nogen lån.

Af pantebrevet for det lån, der skulle indfries, fremgår blandt andet følgende:

"... Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af pantebrevet - hvad enten den skyldes opsigelse fra debitor eller misligholdelse - kan foretages, enten til enhver tid - ved aflevering til ...(indklagede)... af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer, der modtages til deres pålydende værdi, eller - med 6 måneders varsel til en termin - med det kontante beløb, der kræves til udtrækning eller indløsning af det til grund liggende obligationsbeløb til pari, jvfr. dog regler om rentetilpasningslån. Beregning af indfrielsesbeløbet foretages af ... (indklagede).. med bindende virkning for debitor."

Lånetilbudet var gældende i tre 3 måneder, men fristen blev efterfølgende forlænget frem til den 28. april 1992.

Den 26. februar 1992 fremsendte indklagede indfrielsestilbud.



Der blev med virkning pr. 9 marts 1992 gennemført en straksindfrielse af det gamle lån med en samlet omkostning på 118.121,99 kr., i hvilket beløb der - i overensstemmelse med indfrielsestilbudet - var indregnet en omkostning til differencerente for perioden 9. marts til 1. oktober 1992 på i alt 2.961,76 kr.

Den 16. juli 1992 rettede klageren henvendelse til indklagede og protesterede over forskellige forhold i behandlingen af lånesagen. Klageren anmodede om tilbagebetaling af et incasso- og fogedgebyr, incl. forrentning, som var opkrævet den 23. marts 1992 i forbindelse med, at det gamle låns terminsydelse for december termin 1991 var overgivet til incasso.

Samtidig anmodede klageren om tilbagebetaling af den ved indfrielsen betalte differencerente på 2.961,76 kr., tillagt forrentning. Klageren anførte, at lånet var opsagt ved skrivelse af 14. oktober 1991, hvorfor klageren ikke mente, at indklagede var berettiget til at opkræve differencerente frem til 1. oktober 1992.

Indklagede besvarede henvendelsen den 4. august 1992. Indklagede tilbagebetalte incassoomkostningerne og fogedgebyret, men nægtede at imødekomme kravet vedrørende tilbagebetaling af differencerenten, idet instituttet anførte, at lånet var indfriet pr. 9. marts 1992.

Efter at parterne havde korresponderet om sagen uden at nå til enighed, indbragte klageren sagen for Realrkeditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at lånet er opsagt pr. 14. oktober 1991, og at indklagede derfor uberettiget har opkrævet differencerente for perioden 9. marts 1992 - 1. oktober 1992.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han først blev opmærksom på den fejlagtige differencerente, efter at sagen var ekspederet. Klageren anfører endvidere, at brevet af 14. oktober 1991 til indklagede - ud over anmodning om ejerskiftelån - også var en opsigelse af indestående lån. Indklagede burde efter klagerens mening have forstået, at lånet ønskedes opsagt til førstkomende termin, eftersom det i lånetilbudet var forudsat, at lånet skulle indfries. Såfremt indklagede var i tvivl om den sprogli-



ge formulering, burde indklagede havde rettet henvendelse til klageren.

Klageren henviser til indklagedes ejerskiftetilbud, hvori det meddeles, at der kan bevilges ejerskiftelån til ny debitor under forudsætning af, at lånet på de 142.000 kr. hos indklagede indfries. Ejerskiftetilbudet skal efter klagerens mening forstås som accept af brevet af 14. oktober 1991.

Det virker langsøgt og absurd, at indklagede ikke forstår og accepterer, at lånet opsiges til indfrielse med lånevilkårenes 5 måneders frist - og ikke et år senere.

Klageren anfører, at indklagedes krav om rente og differencerente frem til 1. oktober 1992 med henvisning til, at formalia ved opsigelsen ikke er i orden, er helt urimeligt.

Klageren henviser i den forbindelse til en anden indfrielses-sag, hvor det en uges tid efter fristen for rettidig opsigelse til indfrielse til nærmeste termin blev meddelt, at man var blevet klar over, at der var to ejere af ejendommen og derfor tillige udbad sig den anden ejers accept af opsigelsen, uden at det resulterede i krav om differencerente. Klageren henviser til, at indklagede ved indfrielse af klagerens egne lån accepterede en fristoverskridelse som følge af manglende opfyldelse af formkrav.

Klageren bestrider indklagedes oplysning om, at klageren skulle have rekvireret to indfrielsestilbud og afviser, at indbetalingen på 118.121,99 kr. fra hans pengeinstitut til indklagede skal opfattes som accept af differencerente.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til, at brevet af 14. oktober 1991 er fremsendt af et ejendomsmæglerfirma, som blandt andet oplyser, at man beskæftiger sig med rådgivning vedrørende fast ejendom. Indklagede har således opfattet brevet som værende fra en professionel låneformidler, hvor indholdet i brevet har skullet forstås på den måde, at man ønskede størst muligt ejerskiftelån uden hensyntagen til indestående prioriteter, idet disse skulle indfries.

Når der i brevet ikke har været en direkte henvisning til indestående lån hos indklagede med en præcisering af, at lånet ønskedes opsagt under henvisning til de i pantebrevet gældende vilkår herfor, har indklagede opfattet dette som et udtryk for, at låntager/låneformidler selv ønskede at bestemme indfrielsestidspunkt og vilkår i forbindelse med udbetalingen af det nye ejerskiftelån.



Efter modtagelsen af indklagedes lånetilbud af 31. oktober 1991 burde ejendomsmæglerfirmaet have reageret på den manglende bekræftelse af opsigelsen, såfremt man var af den opfattelse, at brevet af 14. oktober 1991 indeholdt den fornødne opsigelse.

Indklagede henviser til, at der i henhold til lånetilbudet skal ske særskilt rekvirering af indfrielsesopgørelse.

Indklagede oplyser, at det af instituttets interne sagsmateriale fremgår, at klageren ved telefonisk henvendelse om fristforlængelse samtidig rekvirerede indfrielsestilbud ved oplysning af korrekt kontrolkode.

Som det fremgår af indfrielsestilbudene, blev disse stilet til klageren personligt. Der blev fremsendt såvel et almindeligt tilbud som et såkaldt straksindfrielsestilbud. Den billigste måde at indfri det pågældende lån på var gennem benyttelse af straksindfrielsestilbudet, hvor obligationsrestgælden afregnes til kurs pari og mod, at der på indfrielsestidspunktet betales differencerente frem til den kreditortermin, hvortil lånet efter pantebrevets bestemmelser kunne opsiges. Det bemærkes, at det pågældende lån var med 4 debitorterminer og 2 kreditorterminer, henholdsvis 1. april og 1. oktober.

Det er således indklagedes opfattelse, at klageren efter modtagelse af de to indfrielsestilbud valgte at gøre brug af straksindfrielsestilbudet, hvilket han herefter har meddelt sit indfriende pengeinstitut. Indklagede skal derfor fastholde sit synspunkt, hvorefter klageren har accepteret indfrielsesvilkårene.

Uanset om brevet af 14. oktober 1991 af Realkreditankenævnet måtte anses som indeholdende en korrekt opsigelse, skal indklagede bemærke, at klageren og dennes ejendomsmæglerfirma som en professionel låneformidler burde have reageret straks efter modtagelsen af lånetilbudet af 31. oktober 1991 og reageret på den manglende bekræftelse af opsigelsen samt udformningen af tilbudets forbehold. Klageren er således som følge af den upræcise formulering i brevet af 14. oktober 1991 nærmere til at bære risikoen for en eventuel undladelse af at notere opsigelsen.

På den baggrund fastholder indklagede sin frifindelsespåstand.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

På forespørgsel fra Nævnssekretariatet har indklagede oplyst, at kursen på de obligationer, der lå til grund for det indfrie lån, den 8. oktober 1991 var 107,1.



ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Således som praksis og procedurer er på realkreditområdet, finder Nævnet ikke, at det kan bebrejdes indklagede, at man har opfattet klagerens brev af 14. oktober 1991 som en anmodning om et lånetilbud, der forudsatte indfrielse af de indestående lån. Nævnet finder heller ikke, at indklagede har haft pligt til ved henvendelse til klageren, der i kraft af sin stilling må være bekendt med denne praksis, at søge afklaret, om hans brev skulle opfattes som en egentlig opsigelse, men har været berettiget til at forstå henvendelsen alene som en anmodning om et lånetilbud.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

BRFkredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

/ 
Susanne Nielsen
Sekretariatschef