



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 22. februar 2010

JOURNAL NR.: 2008-01-10-093-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Låneoptagelse. Økonomisk rådgivning.
Overbelåning

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. juni 2009
Den 1. oktober 2009
Den 15. december 2009
Den 10. februar 2010

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Carsten Holdum
Maria Hyl Dahl
Per Englyst
Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom et lån på oprindelig 1.734.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut 1. Endvidere havde klageren et lån på 600.000 kr. hos det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut, som var sikret ved et ejerpantebrev af samme størrelse.

Igennem 2006 og 2007 var der efter det oplyste flere gange drøftelser mellem klageren og indklagede om klagerens økonomi og klagerens muligheder for at optage lån til køb af bil og eventuelt en ejendom i udlandet.

Indklagede udarbejdede den 24. maj 2007 en totaloversigt til klageren, hvoraf følgende fremgår:

"...Indtægter og forbrug, frie midler	2007	2008	2009	2010	2011
Indkomst efter skat	286.241	171.811	171.811	345.535	244.780
Ekstraordinær indtægt	1.500.000	0	0	0	0
Afkast af frie midler (brutto)	34.936	64.844	54.381	48.552	44.530
Indtægt i alt	1.821.178	236.654	226.192	394.087	288.784
Bolig ydelser (brutto)	197.080	240.842	236.120	231.490	226.951
Privat forbrug	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Pensionsbidrag	28.100	3.300	3.300	1.100	0
Ekstraordinært forbrug	0	0	0	0	0
Samlet behov	400.180	419.142	414.420	407.590	401.951
Overskud	1.420.998	0	0	0	0
Forbrug af frie midler	0	182.488	188.228	13.503	113.167
Udækket behov	0	0	0	0	0
Saldo frie midler	1.420.536	1.208.923	995.925	962.183	829.561
Friværdi (inden for 80%)	317.255	1.854.564	1.949.964	2.043.494	2.135.191

Indtægter og forbrug, frie midler	2012	2013	2014	2015	2016
Indkomst efter skat	248.780	249.547	250.280	251.023	251.776
Ekstraordinær indtægt	0	0	0	0	0
Afkast af frie midler (brutto)	38.070	30.472	21.607	12.791	4.023
Indtægt i alt	286.851	280.851	271.887	263.814	255.799
Bolig ydelser (brutto)	222.501	269.866	264.310	258.857	253.506
Privat forbrug	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Pensionsbidrag	0	0	0	0	0
Ekstraordinært forbrug	0	0	0	0	0
Samlet behov	397.501	444.866	439.310	433.857	428.506
Overskud	0	0	0	0	0
Forbrug af frie midler	110.650	164.846	167.424	170.043	168.179
Udækket behov	0	0	0	0	-4.528
Saldo frie midler	702.142	523.125	345.159	168.179	0
Friværdi (inden for 80%)	2.225.089	2.365.834	2.504.883	2.642.289	2.778.107

Indtægter og forbrug, frie midler	2017	2018	2019	2020	2021
Indkomst efter skat	250.716	247.364	243.876	234.620	228.262
Ekstraordinær indtægt	0	0	0	0	0
Afkast af frie midler (brutto)	0	0	0	0	0
Indtægt i alt	250.716	247.364	243.876	234.620	228.262

Bolig ydelser (brutto)	311.497	326.692	319.549	312.529	305.629
Privat forbrug	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Pensionsbidrag	0	0	0	0	0
Ekstraordinært forbrug	0	0	0	0	0
Samlet behov	486.497	501.692	494.549	487.529	480.629
Overskud	0	0	0	0	0
Forbrug af frie midler	0	0	0	0	0
Udækket behov	-235.781	-254.328	-250.673	-252.910	-252.367
Saldo frie midler	0	0	0	0	0
Friværdi (inden for 80%)	2.976.529	3.196.536	3.415.785	3.634.380	3.852.425

Indtægter og forbrug, frie midler	2022	2023	2024	2025	2026
Indkomst efter skat	224.802	221.347	217.897	206.805	199.418
Ekstraordinær indtægt	0	0	0	0	0
Afkast af frie midler (brutto)	0	0	0	0	0
Indtægt i alt	224.802	221.347	217.897	206.850	199.418
Bolig ydelser (brutto)	298.845	292.174	285.615	279.164	272.819
Privat forbrug	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Pensionsbidrag	0	0	0	0	0
Ekstraordinært forbrug	0	0	0	0	0
Samlet behov	473.845	467.174	460.615	454.164	447.819
Overskud	0	0	0	0	0
Forbrug af frie midler	0	0	0	0	0
Udækket behov	-249.043	-245.827	-242.718	-247.315	-248.401
Saldo frie midler	0	0	0	0	0
Friværdi (inden for 80%)	4.070.025	4.287.284	4.504.307	4.721.201	4.938.070

Indtægter og forbrug, frie midler	2027	2028	2029	2030	2031
Indkomst efter skat	195.970	192.519	189.063	185.601	182.132
Ekstraordinær indtægt	0	0	0	0	0
Afkast af frie midler (brutto)	0	0	0	0	0
Indtægt i alt	195.970	192.519	189.063	185.601	182.132
Bolig ydelser (brutto)	266.577	260.436	254.393	248.445	242.590
Privat forbrug	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Pensionsbidrag	0	0	0	0	0
Ekstraordinært forbrug	0	0	0	0	0
Samlet behov	441.577	435.436	429.393	423.445	417.590
Overskud	0	0	0	0	0
Forbrug af frie midler	0	0	0	0	0
Udækket behov	-245.607	-242.917	-240.329	-237.843	-235.459
Saldo frie midler	0	0	0	0	0
Friværdi (inden for 80%)	5.155.023	5.372.167	5.589.609	5.807.459	6.025.827

Indtægter og forbrug, frie midler	2032	2033	2034	2035	2036
Indkomst efter skat	178.652	176.251	173.872	171.479	169.070
Ekstraordinær indtægt	0	0	0	0	0
Afkast af frie midler (brutto)	0	0	0	0	0
Indtægt i alt	178.652	176.251	173.872	171.479	169.070
Bolig ydelser (brutto)	236.827	156.013	152.291	148.625	145.012
Privat forbrug	175.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Pensionsbidrag	0	0	0	0	0
Ekstraordinært forbrug	0	0	0	0	0
Samlet behov	411.827	331.013	327.291	323.625	320.012

Overskud	0	0	0	0	0
Forbrug af frie midler	0	0	0	0	0
Udækket behov	-233.175	-154.762	-153.420	-152.147	-150.942
Saldo frie midler	0	0	0	0	0
Friværdi (inden for 80%)	6.198.884	6.341.039	6.483.982	6.627.798	6.732.882

Konklusion

Første år med forbrug af frie midler	2008
Første år udækket behov	2016

Summen af udækkede behov	2.972.415
Friværdi i bolig (inden for 80%) i år 2028	5.372.167

”

Klageren indgik den 31. maj 2007 en hovedaftale - privat portefølje med det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut. Ifølge aftalen skulle pengeinstituttet yde rådgivning til klageren, dog tidligst når det samlede indestående på kontoen udgjorde minimum 100.000 kr. Af aftalen fremgår bl.a. følgende:

”...Kundens risikoprofil.

Forud for indgåelse af denne aftale har kunden tillige modtaget tilbud om at få udarbejdet en Formueplan eller en Pensionsanalyse indeholdende gennemgang af kundens livsøkonomi, herunder vurdering af kundens fremtidige økonomiske muligheder. Er der ikke udarbejdet en Formueplan eller Pensionsanalyse, fremgår kundens profil af kundeprofilschema.

Kundens risikoprofil er bestemt af et af kunden udfyldt risikospørgeskema og Privat og Porteføljes rådgivning. På baggrund af kundens risikoprofil fastsættes kundens risikoscore.

Kundens risikoscore bestemmer, hvor stor en del af kundens portefølje, der kan placeres i henholdsvis aktier, obligationer eller kontant.

Kundens risikoscore er fremkommet på en skala fra 1 til 100, hvor 1 er den laveste og 100 er den højeste og fremgår af bilag til denne aftale...

Kunden kan til enhver tid ændre den aftalte risikoscore. Såfremt kunden ændrer risikoscore, vil dette blive implementeret på porteføljen ved førstkomende lejlighed, dog senest primo den efterfølgende måned.

Såfremt der aftales ændringer i kundens risikoscore, vil der blive uarbejdet et nyt bilag til aftalen...

Kundens risikoscore for denne aftale er 29...”

Indklagede fremsendte den 26. juni 2007 et lånetilbud til klageren vedrørende et variabelt forrentet obligationslån på 4.150.000 kr. med renteloft på 5 pct. Lånet blev tilbudt med 10-årig afdragsfrihed og med prioritet efter det indestående lån på 1.734.000 kr. Det overskydende låneprovenu var beregnet til 3.366.498 kr. efter indfrielse af andre lån anslået til 562.000 kr.

Klageren indgik den 28. juni 2007 en tinglysningsaftale med indklagede, i henhold til hvilken indklagede skulle forestå

tinglysning og udbetaling af det nye lån samt indfrielsen af lånet til det koncernforbundne pengeinstitut. I henhold til tinglysningsaftalen skulle det nye lån udbetales straks mod garanti fra det koncernforbundne pengeinstitut, ligesom indfrielsen af pengeinstitutlånet skulle foregå straks.

Det nye lån med udbetalt den 4. juli 2007. Ifølge oversigten over afdragsforløbet udgjorde den kvartårlige terminsydelse i den afdragsfri periode 54.473,31 kr.

Indklagede udarbejdede den 4. juli 2007 en totaloversigt til klageren, som på side 1 indeholder følgende oplysninger:

Totaloversigt					
...(Klageren) ... i år:		2008	2009	2010	2011
Kundens alder		62/63	63/64	64/65	65/66
Nuværende lån	i alt	0	0	0	0
Løbende pensionsudbetalinger					
Ratepension	Danica	0	0	16.216	24.324
Livrente	Tjenstemandspension 2	0	0	106.667	160.000
Livrente	Tjenstemandspension	192.000	192.000	64.000	0
Indekskontrakt	...(bank)...	0	0	20.000	30.000
Efterløn		71.980	71.980	34.648	0
Folkepension		0	0	43.978	65.967
ATP		0	0	12.645	18.967
Ydelser	Brutto	263.980	263.980	298.154	299.258
Sumudbetalinger					
Kapitalpension	...(Bank)...	0	0	201.205	0
Sum	Brutto	0	0	201.205	0
Ydelser og sum i alt	Brutto	263.980	263.980	499.359	299.258
Personskat		-84.225	-84.225	-94.847	-100.515
Skattekode 3 afgift		0	0	-80.482	0
Skat af kapitalindkomst			55.077	58.688	61.065
	63.297				
Skat af ejendomme		-142.800	-142.800	-142.800	-142.800
Ydelser og sum i alt	Netto	92.643	242.295	119.239	126.247
Indtægter og forbrug, frie midler					
Indkomst efter skat		92.031	95.643	242.295	119.239
Ekstraordinær indtægt		0	0	0	0
Afkast af frie midler (brutto)		125.757	108.901	95.943	83.545
Indtægt i alt		217.788	204.543	338.238	202.784
Bolig ydelser (brutto)		294.703	288.925	283.260	277.706
Privat forbrug		200.000	200.000	200.000	200.000
Pensionsbidrag		3.300	3.300	1.100	0
Ekstraordinært forbrug		0	0	0	0
Samlet behov		498.003	492.325	484.360	477.706
Overskud		0	0	0	0
Forbrug af frie midler		280.215	287.682	146.122	274.922
Udækket behov		0	0	0	0
Saldo frie midler		2.335.300	1.999.956	1.813.119	1.501.426
Lån og ejendomme					
Værdi af ejendomme		8.947.440	9.126.389	9.308.917	9.495.095
Nutidsværdi af ejendomme		8.600.000	8.600.000	8.600.000	8.600.000
Restgæld		5.884.000	5.884.000	5.884.000	5.884.000
Nutidsværdi af restgæld		5.655.517	5.544.625	5.435.906	5.329.320
Friværi		2.944.483	3.055.375	3.164.094	3.270.680
Friværdi (inden for 80%)		1.224.483	1.335.375	1.444.094	1.550.680

...(Klageren) ... i år:	2012	2013	2014	2015
Kundens alder	66/67	67/68	68/69	69/70
Nuværende lån i alt	0	0	0	0
Løbende pensionsudbetalinger				
Ratepension Danica 24.324	24.324	24.324	24.324	
Livrente Tjenstemandspension 2	160.000	160.000	160.000	160.000
Livrente Tjenstemandspension	0	0	0	0
Indekskontrakt ...(bank)...	30.000	30.000	30.000	30.000
Efterløn	0	0	0	0
Folkepension	65.967	65.967	65.967	65.967
ATP	18.967	18.967	18.967	18.967
Ydelser Brutto	299.258	299.258	299.258	299.258
Sumudbetalinger				
Kapitalpension ...(Bank)...	0	0	0	0
Sum Brutto	0	0	0	0
Ydelser og sum i alt Brutto	299.258	299.258	299.258	299.258
Personskat	-100.515	-100.515	-100.515	-100.515
Skattekode 3 afgift	0	0	0	0
Skat af kapitalindkomst	66.608	70.073	73.547	77.086
Skat af ejendomme	-139.103	-139.103	-139.103	-139.103
Ydelser og sum i alt Netto	126.247	129.712	133.187	136.726
Indtægter og forbrug, frie midler				
Indkomst efter skat	126.247	129.712	133.187	136.726
Ekstraordinær indtægt	0	0	0	0
Afkast af frie midler (brutto)	67.943	51.093	32.861	14.530
Indtægt i alt	194.190	180.806	166.048	151.256
Bolig ydelser (brutto)	272.260	318.650	312.138	306.747
Privat forbrug	200.000	200.000	200.000	200.000
Pensionsbidrag	0	0	0	0
Ekstraordinært forbrug	0	0	0	0
Samlet behov	472.260	518.650	512.138	505.747
Overskud	0	0	0	0
Forbrug af frie midler	278.070	337.845	346.090	354.491
Udækket behov	0	0	0	0
Saldo frie midler	1.192.938	830.987	468.169	104.306
Lån og ejendomme				
Værdi af ejendomme	9.684.997	9.878.697	10.076.271	10.277.796
Nutidsværdi af ejendomme	8.600.000	8.600.000	8.600.000	8.600.000
Restgæld	5.884.000	5.823.568	5.760.682	5.695.242
Nutidsværdi af restgæld	5.224.824	5.069.766	4.916.686	4.765.524
Friværdi	3.375.176	3.530.234	3.683.314	3.834.476
Friværdi (inden for 80%)	1.655.176	1.810.234	1.963.314	2.114.476
Konklusion				
Første år med forbrug af frie midler	2008			
Første år med udækket behov	2016			
Summen af udækkede behov	5.570.696			
Friværdi i bolig (inden for 80%) i år 2028	5.213.042			

Den 4. juli fremsendte det koncernforbundne pengeinstitut følgende kontoudtog til klageren vedrørende hendes friværdikonto:

"Dato	Tekst	Rte. Fra	= Indsat = Hævet	Saldo = Debet
29.06.2007	Overført fra seneste udskrift			561.072,31-
02.07.2007	SALG EUR-CK NR. ...	29.06	603.793,00-	1.164.865,31-
04.07.2007	Rente	04.07	795,67-	1.165.660,98-

04.07.2007	Provision	04.07	33,33-	1.165.694,31-
04.07.2007	Bev.overtræk	04.07	125,53-	1.165.819,84-
04.07.2007	Kontogebyr	04.07	0,75-	1.165.820,59-
04.07.2007	Kontoudskrift	04.07	20,00-	1.165.840,59-
04.07.2007	Ophævet ...	04.07	1.165.840,59	0,00

Gældende satser p.a.	Pålydende	Nominel	Tilskrevet i år
Debetrente	4,950%	5,043%	12.995,07-
Kreditrente	3,750%	3,803%	
Provision	0,500%	0,501%	1.533,33-
Overtræksprov	6,000%	6,136%	
Bev. Overtræk	3,000%	3,034%	125,53-

""

Indklagede meddelte den 5. juli 2007 klageren, at der var foretaget a conto udbetaling af et beløb på 2.585.000 kr., som var overført til klagerens porteføljekonto i det koncernforbundne pengeinstitut. Meddelelsen var vedlagt en kontooversigt vedrørende klagerens udbetalingskonto, hvoraf følgende fremgår:

"Posteringsoversigt

Ejendom	Sag	Bogførings-Dato	Rente fra	Posteringsstekst	Init	Beløb	Saldo
...	06	21.09.2007	21.09.2007	Konto opgjort ...	...	-5.600,67	0,00
		21.09.2007	21.09.2007	Ophævet		0,00	5.600,67
		21.09.2007	24.09.2007	Rente		347,67	5.600,67
...	06	21.08.2007	21.08.2007	Tinglysningsafgift ...	...	-54.700,00	5.253,00
...	06	05.07.2007	05.07.2007	Ovf. a conto til ...	...	-2.585.000,00	59.953,00
...	06	05.07.2007	05.07.2007	Provision	...	-7.781,25	2.644.953,00
...	06	05.07.2007	05.07.2007	Tinglysningsafgift ...	...	-1.400,00	2.652.734,25
...	06	04.07.2007	04.07.2007	Ovf. a conto til ...	...	-60.000,00	2.654.134,25
...	06	04.07.2007	04.07.2007	Ovf. a conto til ...	...	-120.000,00	2.714.134,25
		04.07.2007	04.07.2007	Overførsel ...		-1.165.840,59	2.834.134,25
...		03.07.2007	04.07.2007	Provenu, ...(indklagede)...		3.999.974,84	3.999.974,84

Realkreditinstitut 2 fremsendte den 15. november 2007 følgende brev til klageren:

"Deres økonomi

Vi har sammen gennemgået Deres økonomi, og i de vedlagte papirer kan De se, hvad vi kom frem til.

I papirerne finder De en økonomiberegning, der giver et overblik over Deres rådighedsbeløb.

Vi har fokuseret på at

- Rådighedsbeløb ved lønindkomst før optagelse af ...(indklagede)...-lån
- På 4.150.000 og før købet af huset i ...

Det er en god ide, at De jævnligt får set Deres økonomi igennem for at sikre, at alt fortsat passer til Deres behov. Hvis De har spørgsmål, er De naturligvis velkommen til at ringe til mig på ..."

Brevet fra realkreditinstitut 2 var vedlagt følgende økonomiberegning:

Økonomiberegning

De får her en vejledende økonomiberegning, hvor vi har brugt de oplysninger om Deres nuværende økonomi, som De har givet os.

Rådighedsbeløb for ...	Nuværende
Indtægter	
Lønindkomst	367.520
Indtægter i alt	367.520
Skat	
Beregnet skat inklusive bruttoskat, særlig pensionsopsparing Og ejendomsværdiskat	115.085-
Udgifter	
Bolig	130.347-
Bil	35.000-
Private pensionsopsparinger og forsikringsdækninger	39.834-
Øvrige udgifter og forbrugslån	22.100-
Udgifter i alt	227.281-
Rådighedsbeløb i alt	25.154
Rådighedsbeløb pr. måned	2.096

På de følgende sider finder De en oversigt over

- en specifikation af, hvordan indtægterne er beregnet
- en skatteberegning, som er grundlaget for den viste skat
- en specifikation af, hvordan udgifterne er beregnet
- en oversigt over Deres nuværende lån

Specifikation af indtægter

Årlige indtægter	Nuværende
...	
Lønindkomst	
Lønindkomst	367.520
Årlige indtægter i alt	367.520

Oversigt over udviklingen i Deres rådighedsbeløb

Her får De et skøn over udviklingen i Deres rådighedsbeløb i den nuværende situation

Rådighedsbeløb	2007	2008	2009	2010	2011
Indtægter					
...					
Lønindkomst	367.520	367.520	367.520	121.835	0
Folkepension	0	0	0	79.496	119.244

Danica ... (løbende	0	0	0	24.173	24.173
Skat					
...					
Beregnet skat	115.085	117.626	118.117	56.998	26.042
Udgifter					
Bil	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
...(ejendommen)...	130.347	128.982	127.388	125.901	124.444
Kapitalpension 2	7.200	7.200	7.200	7.200	0
Rate og Indeks 1	32.634	32.634	32.634	8.159	0
Øvrige udgifter og lån	22.100	22.100	22.100	22.100	
Udgifter i alt	227.281	225.916	224.322	198.360	181.544
Rådighedsbeløb i alt	25.154	23.978	25.081	25.854-	64.169-
Rådighedsbeløb pr. måned	2.096	1.998	2.090	2.488-	5.347-

”

Realkreditinstitut 2 fremsendte endvidere den 16. november 2007 følgende økonomiberegning til klageren:

”Skatteberegning

Skattepligtig indkomst	Nuværende	Fremtidige
	***	***
Personlig indkomst		
Lønindkomst, honorarer m.v.	367.520	0
Grundlag for AM- og SP-bidrag	367.520	0
8% AM-bidrag og 1% SP-bidrag	29.401-	0
Anden indkomst, som ikke er AM- og SP-skattepligtig	0	263.980
Personlig indkomst i alt	338.119	263.980
Kapitalindkomst		
Renteudgifter af gæld til realkreditinstitutter m.v.	78.792-	301.369-
Kapitalindkomst i alt	78.792,-	301.369-
Ligningsmæssige fradrag		
Faglige kontingenter, A-kasse		
Og bidrag til efterløn	5.700-	5.700-
Beskæftigelsesfradrag	7.500-	0
Ligningsmæssige fradrag i alt	13.200-	5.700-
Skattepligtig indkomst i alt	246.127	43.089-

Klagerens advokat fremsendte den 30. november 2007 følgende brev til indklagede:

"...(Klageren)... har rettet henvendelse til mig og anmodet mig om at være hende behjælpelig, idet hun finder, at hendes økonomiske situation pt. er uoverskuelig, som følge af en meget voldsom belåning af hendes ejendom ...

Jeg kan forstå, at der har været afholdt et møde i ...(indklagede)... tillige med deltagelse af ...(klagerens rådgiver)..., og jeg vil nu finde det hensigtsmæssigt om et sådant møde afholdes på ny - tillige med undertegnede deltagelse - med henblik på at få en drøftelse af grundlaget for den ydede rådgivning samt hjælpe min klient i hendes nuværende situation. Jeg kan se, at ejendommen angiveligt må være kraftigt overbelånt set i relation til de vurderingspriser, der foreløbigt er indhentet på ejendommen.

Jeg vil sætte pris på en hurtig tilbagemelding med forslag om et mødetidspunkt i løbet af december måned..."

Det koncernforbundne pengeinstitut fremsendte den 10. december 2007 følgende kontoudskrift vedrørende klagerens porteføljekonto:

"Kontoudskrift

Dato	Tekst	Rte. Fra	= Indsat = Hævet	Saldo = Debet
04.06.2007	Startsaldo udskrift nr. 1			0,00
05.07.2007	Overførsel	05.07	2.585.000,00	2.585.000,00
11.07.2007	...	11.07	1.425.000,00-	1.160.000,00
11.07.2007	...	11.07	76.157,00-	1.083.843,00
17.07.2007	Fonds ...	17.07	40.419,19-	1.043.423,81
17.07.2007	Fonds ...	17.07	24.917,53-	1.018.506,28
17.07.2007	Fonds ...	17.07	60.515,50-	957.990,78
17.07.2007	Fonds ...	17.07	32.908,83-	925.081,95
17.07.2007	Fonds ...	17.07	175.043,36-	750.038,59
17.07.2007	Fonds ...	17.07	252.385,64-	497.652,95
17.07.2007	Fonds ...	17.07	44.369,21-	453.283,74
17.07.2007	Fonds ...	17.07	193.217,92-	260.065,82
17.07.2007	Fonds ...	17.07	53.936,93-	206.128,89
17.07.2007	Fonds ...	17.07	66.751,66-	139.377,23
17.07.2007	Fonds ...	17.07	53.165,12-	86.212,11
17.07.2007	Fonds ...	17.07	80.112,82-	6.099,29
08.08.2007	...	08.08	1.400.000,00	1.406.099,29
22.08.2007	...	22.08	1.400.000,00-	6.099,29
21.09.2007	Låneafregning ...	21.09	5.600,67	11.699,96
25.09.2007	Fonds ...	25.09	2.236,43	13.936,39
25.09.2007	Fonds ...	25.09	5.775,22	19.711,61
25.09.2007	Fonds ...	25.09	11.573,28	31.284,89
25.09.2007	Fonds ...	25.09	25.733,37	57.018,26
25.09.2007	Fonds ...	25.09	2.632,48	59.650,74
25.09.2007	Fonds ...	25.09	14.823,40	74.474,14
25.09.2007	Fonds ...	25.09	2.589,01	77.063,15
25.09.2007	Fonds ...	25.09	2.485,52	79.548,67
25.09.2007	Fonds ...	25.09	4.487,70	84.036,37
25.09.2007	termin	25.09	73.000,00-	11.036,37
28.09.2007	udbytte	28.09	3.048,75	14.085,12
28.09.2007	Rente	01.10	4.329,22	18.414,34
03.10.2007	Udbytte	03.10	2.478,00	20.892,34
06.12.2007	PORTEFØLJE GEBYR	06.12	4.201,62-	16.690,72
10.12.2007	Opgørelse af depot	10.12	600,00-	16.090,72
10.12.2007	Rente	11.12	149,67	16.240,39
10.12.2007	Ophævet	10.12	16.240,39-	0,00

Ligeledes den 10. december 2007 fremsendte det koncernforbundne pengeinstitut følgende kontoudskrift vedrørende klagerens kernekonto:

"Kontoudskrift

Dato	Tekst	Rte. Fra	= Indsat = Hævet	Saldo = Debet
29.12.2006	Overført fra seneste udskrift			667,77
31.01.2007	Kontoudskrift	31.01	10,00-	657,77
30.03.2007	Rente	01.04	5,37	663,14
01.05.2007	Kortgebyr Visa/dankort	30.04	150,00	513,14
29.06.2007	Rente	01.07	4,96	518,10
04.07.2007	Fra låneafregning	04.07	60.000,00	60.518,10
11.07.2007	...	11.07	1.425.000,00	1.485.518,10
11.07.2007	...	11.07	76.157,00	1.561.675,10
08.08.2007	...	08.08	1.400.000,00-	161.675,10
22.08.2007	Overførsel 4. år	22.08	19.500,00-	142.175,10
22.08.2007	...	22.08	1.400.000,00	1.542.175,10
31.08.2007	Overførsel internetbank	31.08	1,00-	1.542.174,10
28.09.2007	Kontogebyr	28.09	3,75-	1.542.170,35
28.09.2007	Rente	01.10	11.106,42	1.553.276,77
08.10.2007	Overførsel 4. år	08.10	5.000,00-	1.548.276,77
06.11.2007	Overførsel 4 år	06.11	19.000,00-	1.529.276,77
13.11.2007	Overførsel til dør/vvs	13.11	50.000,00-	1.479.276,77
10.12.2007...	Rente	11.12	11.085,37	1.490.362,14
10.12.2007	Kontogebyr	10.12	2,25-	1.490.359,89
10.12.2007	Ophævet	10.12	1.490.359,89-	0,00

Klagerens advokat rykkede den 12. december 2007 indklagede for et svar på sin henvendelse.

Den 13. december 2007 fremsendte klagerens advokat følgende brev til indklagede:

"...I fortsættelse af vores telefonsamtale g.d. sender jeg efter aftale 4 salgsbudgetter:

1. Fra ...(ejendomsmægler 1)... udvisende kontantpris 5,5 millioner og et negativt provenu på ca. kr. 700.000,00.
2. Salgsbudget fra ...(ejendomsmægler 2)... med en kontantpris kr. 6.475.000,00 udvisende et rådighedsbeløb kr. 377.000,00.
3. Salgsbudget 1 fra ...(ejendomsmægler 3)... med en kontantpris kr. 6.250.000,00 udvisende et nettoprovenu ca. kr. 258.000,00
4. Salgsbudget 2 fra ...(ejendomsmægler 3)... med en kontantpris kr. 5.995.000,00 udvisende et rådighedsbeløb godt kr. 3.000,00.

Der er stor forskel på disse vurderingen, men tager man et gennemsnit, hvor prisen vurderes at være omkring maksimalt kr. 6.000.000,00 som udbudspris og formentlig mindre ved en eventuel salgspris, vil dette medføre et negativt provenu.

Jeg har forstået det således, at ...(den med indklagede koncernforbundne ejendomsmæglerkæde)... telefonisk skulle have vurderet en salgspris på ca. kr. 6.000.000,00.

Ovenstående er mit grundlag for min klients store bekymring, set i relation til den, efter min opfattelse, betydelige overbelåning der har fundet sted og jeg imødeser derfor venligst tilbagemelding om mulighed for et snarligt møde inden udgangen af næste uge, enten onsdag eller torsdag.."

Klageren indbragte i oktober 2008 en sag for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at erstatte hendes tab ved salg af ejendommen beregnet i forhold til værdien af ejendommen før juli 2007.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at hun i 2006 og 2007 ved flere lejligheder spurgte indklagedes seniorformuekonsulent og indklagedes boligkonsulent, om hun havde råd til at optage lån til køb af ny bil (341.000 kr.) og senere til køb af hendes italienske drømmehus (et nu måske kuldsejlet byggeprojekt i Italien til 2 mio. kr.) samt til indfrielse af banklån (95.000 kr.). Det var muligt, sagde de, og den 4. juli 2007 ydede indklagede hende et afdragsfrit lån på 4.150.000 kr. med 12 måneders rentetilpasning.

Indklagede havde modtaget alle oplysninger om hendes økonomi, herunder fra 1. oktober 2007 en årlig pension på 200.000 kr. før skat. Hun modtog en stor dyng papirer, som hun selvsagt ikke var i stand til at læse med forståelse, og hun skrev under på flere ark. Der var også udarbejdet et A4 ark med mange budgettal og hendes økonomi, men det var svært gennemskueligt for hende. Hun har undervist i sprog, men aldrig i matematik, og hun kan f.eks. ikke udregne hendes kildeskat og endelig årsskat. Hun fik at vide, at hun kunne være tryk og glad. Seniorformuekonsulenten ville gennemgå budgettet, når hun havde bedre tid som pensionist 1. oktober, men der var ingen problemer. Hun ville efter låneoptagelsen få en månedlig skattefri merindtægt på ca. 17.000 kr. Når hun ad åre ville sælge for at købe mindre, ville hun have råd til en bolig til godt 3 mio. kr. Hun nærede stor tillid til indklagede og følte ingen grund til at spørge andre til råds.

Hun blev chokeret, da hun fik indklagedes girokort om betaling af den kvartårlige termin på 75.000 kr. Seniorformuekonsulenten beroligede hende telefonisk ved at sige, at det klarede han ganske enkelt ved at sælge ud af værdipapirer, købt for en del af låneprovenuet. Hun forstod det ikke og var utryg, så der blev aftalt et møde til den 1. oktober. Teknikerfejl i afdelingen betød, at papirerne ikke kunne printes ud, så gennemgangen af budgettet blev udsat. Det næste møde, den 7. november, blev aflyst, da seniorformuekonsulenten havde barn syg. Boligkonsulenten lovede hende, at han ville tage kontakt til seniorformuekonsulenten, så et nyt møde kunne berammes, men indklagede vendte ikke tilbage trods hendes rykkere for et sådant møde.

På den baggrund bad hendes advokat om et møde med indklagede. Han talte flere gange i telefon med en juridisk rådgiver hos indklagede, uden at det lykkedes at få et møde, hvor vi alle kunne være samlet. Den juridiske rådgiver var indstillet på at tilbageføre lånet inklusive gebyrer mv. og renter, men det var umuligt, fordi låneprovenuet jo var disponeret til Italien. Det kostede hende ret så mange penge i salær til advokaten, uden at hun fik noget ud af det.

Hun har klaget for det første, fordi indklagede hverken kan tillade sig eller må yde lån til en, som ikke har økonomisk evne til at betale terminsydelserne. Indklagede skulle have afvist hendes låneansøgning med den begrundelse. Det er ikke tilstrækkeligt, at et lån kan placeres inden for lånegrænserne.

For det andet burde indklagede **skriftligt** i et klart og tydeligt sprog oplyse, at lånet er gjort betinget af, at en del af provenuet skal dække de kommende terminsydelser og i særdeleshed oplyse, hvornår låntager vil være insolvent ifølge budgettet, således at huset **skal** sælges. Hun havde på det tidspunkt den forestilling, at hun bare lånte sine egne penge - hendes frie værdier i huset - og at det selvsagt var afdrags- og rentefrit.

Hun har klaget for det tredje, fordi det er ansvarspådragende, at seniorformuekonsulenten aldrig konkret gennemgik økonomiberegningen med hende. Hun ville sige nej tak til lånet, hvis hun havde fået at vide, at hendes terminsydelse til indklagede ville stige med 200.000 kr., svarende til hendes årlige pension før skat.

Efterfølgende er det gået op for hende, at lånet blev gjort næsten 1,5 mio. kr. større for at dække transaktionsomkostninger og navnlig for at danne en pulje, som blev investeret i værdipapirer, der gradvis skulle bruges til at betale de kommende

terminsydelser. Denne sløjfe fik hun ikke forklaret. Derimod, at det ville være en god ide at låne mest muligt til lukrative investeringer i værdipapirer. Det indebar ganske vist, at hendes hus blev overbelånt, men det gik nok, sagde hendes rådgivere. De værdipapirer, som der blev investeret i, er ret så ukendte iflg. andre bankfolks udtalelser. Disse står uforstående overfor, hvordan hun, der ingen erfaring har dermed, skal kunne gennemskue aktiemarkedet. Det har til dags dato kostet hende 98.000 kr.

Indklagede havde tidligere overtaget alle lån i hendes hus. Realkreditlånene er uden afdrag og andrager ca. 5,9 mio. kr. Hvis det er det maksimale lånebeløb ifølge loven (80 pct.), så svarer det til en total værdiansættelse på 7,4 mio. kr. Samtidig med låneoptagelsen udarbejdede det med indklagede koncernforbundne ejendomsmæglerfirma en salgsvurdering, der lød på 6 mio. kr. Tre - fire måneder efter låneoptagelsen blev hendes hus salgsvurderet af 3 lokalkendte mæglere til henholdsvis 6,475 mio. kr., 6 mio. kr. og 5,5 mio. kr.

Det må for det fjerde være ansvarspådragende, at ejendommen blev overbelånt. Indklagede skal anlægge en forsigtig vurdering henset til obligationskøberne, og selv om det ikke er en salgsvurdering, så er det uansvarligt at udlåne så meget, at det overgik det koncernforbundne ejendomsmæglerfirmas samtidige salgsvurdering med 1,4 mio. kr. og de tre ejendomsmægleres vurdering lidt senere.

Hun er født i 1945 og er opvokset i huset, som hun arvede efter sin mor i 1987. Hun har været skolelærer i ... kommune i 37 år og gik på pension 1. oktober 2007. Hun har ikke megen forstand på lån og økonomi, men har i det daglige levet spartansk og har altid betalt enhver sit. Hun måtte dog i november 2007 erkende, at hun var nødsaget til at sælge sit barndomshjem - endog i et vigende ejendomsmarked.

Endelig har hun klaget, fordi indklagedes dispositioner i juli 2007 har fået til følge, at hendes hus skulle sælges hurtigst muligt. Hun blev tvunget til at sælge, ellers ville hendes formue ifølge budgettet være helt spist op af låneydelser i løbet af 4-5 år.

Huset blev lige efter nytår 2007/2008 sat til salg hos ejendomsmægler 3 til en pris på 6.250.000 kr. Prisen blev senere reguleret ned til 6 mio. kr. og fra august 2008 til 5 mio. kr., men det er stadig ikke blevet solgt. Hun vil opnå et nettoprovenutab på knap 1 mio. kr., hvis hendes hus bliver solgt til den pris. Men efter alt at dømme bliver prisen presset yderligere ned, og provenutabet bliver dermed større.

Ejendomsmægler 3 ringede ultimo august til indklagede for at orientere indklagede om salgssituationen og det forventede provenutab. Det afstedkom som det eneste, at hun blev ringet op af en medarbejder fra indklagede og i sidste del af samtalen belært om, at eftersom hendes klage via hendes advokat var blevet afvist i januar, og hun havde skiftet bank, ville indklagede ikke gøre noget for hende. Hun bad medarbejderen om at kontakte ejendomsmægleren, hvilket stadig ikke har fundet sted.

Sammenfattende er hun af den opfattelse, at indklagede må dække det forestående provenutab af hussalget. Det er tabet, hun er blevet påført i forhold til hendes husværdi før juli 2007.

Til indklagedes udtalelse har hun følgende bemærkninger:

Hun er ikke enig i indklagedes påstand og fastholder sin konklusion ovenfor.

Indledningsvis kan det undre, at indklagede ikke har forholdt sig til alle hendes klagepunkter:

1. Indklagede har ikke kommenteret de etiske reglers betydning i hendes tilfælde. Hun har forstået, at realkreditinstitutter skal påse, at lånsøger er tilstrækkelig kreditværdig til at tilbagebetale lånet. Det er hun ikke henset til hendes fremtidige pension i forhold til rentetilpasningslån for 6 mio. kr. over 30 år, hvorefter lånene er afdragsfrie de første 10 år. Indklagedes forretningsgang må stille særlige krav om rådgivningens forståelighed suppleret med skriftlig information, når indklagede vil yde lån, der skal afvikles på anden måde end ved låntagers indkomster.
2. Hun har hverken forstået eller modtaget skriftligt materiale dækkende det begreb, indklagede omtaler som "nedsparingsplan" og senere som "Formueplan". Hun blev ikke rådgivet om bæredygtigheden af dette låneprojekt. Indklagede udarbejdede ud fra hendes oplysninger om indtægter, pension, udgifter og skat to forskellige "Totaloversigter" alias "Privat Portefølje Budget" dateret 24. maj og 4. juli 2007. De er aldrig blevet gennemgået, jf. ovenfor. Og det viser sig, at Totaloversigten er misvisende på flere punkter, som desværre alle fører til et for positivt budget for hendes penge. Havde formuekonsulenten sagt, at hun ikke havde økonomisk evne til at betale et lån til køb af byggeprojektet i Toscana, så ville sagen være stoppet uden videre. Men hun fik at vide, at hun kunne få frigjort hele værdien i hendes hus. Det var hendes egne penge og det beløb, hun ikke skulle bruge, ville formuekonsulenten sørge for blev placeret i lukrative værdipapirer.

Hun henviser til det fremlagte referat fra mødet den 1. oktober 2007, jf. "Oplysninger m.v. fra Nævnssekretariatet". På mødet havde formuekonsulenten lovet at gennemgå hendes budgetter, men det skete ikke. Referatet blev skrevet til hendes advokat, og det indeholder også en række kritiske bemærkninger til Totaloversigten med hensyn til efterløn, afkast af frie midler og størrelsen af frie midler og friværdi i 2008. Indklagedes totaloversigter bygger på ikke kendte forudsætninger, men de er forkerte, og resultatet er misvisende. Endvidere nævnes konklusionen af et tilsvarende budget udarbejdet af realkreditinstitut 2 - fremsendt den 10. oktober til Styrelsen - som viser, at de "frie midler" er brugt allerede om 2 år - i år 2010.

3. Ejendommen blev overbelånt. Det fortalte hendes rådgivere, og det fremgår også af den salgsvurdering, som det koncernforbundne ejendomsmæglerfirma udarbejdede. Det er forkert, når indklagede hævder, at den koncernforbundne ejendomsmægleres vurdering er fra den 18. december 2007. Salgsbudgettet er udarbejdet inden låneoptagelsen, hvilket tydeligt kan ses af side 1, hvor ejendommens lån er 1,7 mio. kr. og det budgetterede rådighedsbeløb er på ca. 4,1 mio. kr. ved et salg til 6 mio. kr. Hun bad den koncernforbundne ejendomsmægler om en udskrift i december, fordi udskriften fra juli måned var utydelig. Indklagede oplyser, at det altid er kunden, som anmoder ejendomsmægleren om en salgsvurdering. Det anføres, at hun dermed kunne få en vurdering af husets salgsværdi. Det forekommer mærkværdigt, at hun skulle være interesseret i at høre om de aktuelle salgsmuligheder, når hendes rådgivere og hun var enige om, at et salg først ville komme på tale efter en årrække. Salgsudskriften fra juli lignede ikke ejendomsmæglerens standard, så derfor troede hun, at den var bestilt på hendes vegne og direkte videregivet til indklagede fra ejendomsmægleren.
4. Hun var tvunget til at sætte sin bolig til salg hurtigst muligt, da hun hen mod slutningen af 2007 fik forklaret, hvor truet hendes økonomi var. Den er endnu ikke solgt, og prisen er sat ned til 5 mio. kr. Hun kan ikke bebrejde indklagede for boligmarkedets nedtur, men hun kan bebrejde hendes to rådgivere, at de ikke rådgav, så hun forstod, hvad låntagningen indebar, og at indklagede overbelånte huset. Hun var helt med på, at hun "ad åre" ville skifte til en mindre, moderne bolig, som rådgiverne havde sagt, hun til den tid kunne købe for 3 mio. kr.

Indklagede henviser til orienteringsmødet i marts 2007. Orienteringsmødets tema var "Udenlandske ferielejligheder". Mødet

blev aflyst på grund af sygdom. Derfor trådte formuekonsulenten til, og det var første gang, hun mødte ham. Formuekonsulenten fortalte om køb af værdipapirer. Hun forstod ikke ret meget. Hun fandt det heller ikke relevant for hende, da hun jo ikke havde penge at investere.

Indklagedes tilbud om pr. kulance at tilbageføre lånet kunne ikke hjælpe hende, fordi halvdelen af låneprovenuet var brugt, hvad indklagede udmærket vidste. Hun vil formode, at indklagede ikke ville give et pr. kulance tilbud, medmindre hun har ret.

Formuekonsulenten udarbejdede efter mødet den 1.oktober en beregning over låneydelserne, hvis hun dels kunne frigøre sig for byggeprojektet i Toscana (2 mio. kr.), dels solgte værdipapirerne, således at hun kunne indfri omtrent 3 mio. kr. af lånet. Men det viste sig, at hun ikke kunne fortryde byggeprojektet uden et betragteligt tab, og at hun under alle omstændigheder ikke ville være i stand til af sin pension at betale den lavere boligydelse.

Den af indklagede anførte belåningsværdi på 7,355 mio. kr. i forhold til de 34.900 kr. pr. kvm indebærer, at hendes hus skulle være 211 kvm, men det er 175 kvm. Ifølge Realkreditrådet var tallet for andet kvartal 2007 på 33.342 kr. pr. kvm. i ... kommune. Belåningsværdien sat i forhold til huset størrelse fører til en pris på 41.914 kr. pr. kvm. Så under alle omstændigheder er argumentet forkert beregnet.

Hun kan ikke helt gennemskue, hvorledes etageareal og m2 pris kan føre frem til en vurdering på 7,2 mio. kr. (skal vel være 7.335 t.kr.). Hun har fået at vide, at realkreditten skal anlægge en forsigtig vurdering af hensyn til obligationsejerne, og det er vel ikke en gennemsnitlig salgspris pr. kvm. for 1. kvartal til brug i slutningen af juni 2007, hvor boligpriserne var på vej ned.

Indklagede fastholder, at belåningsværdien er lovlig opgjort efter Realkreditrådets salgsstatistik pr. kvm for 1. kvartal 2007, altså til husets gæld på i alt 5.884.000 kr./0,80 eller 7.335.000 kr.

I december 2007 aftalte hun med ejendomsmægler 3 at sætte huset til salg fra februar 2008 til 6.250.000 kr. Prisen er siden da gradvis blevet sænket og ejendomsmægler 3 mener, at salgsprisen nu skal ned på 4.300.000 kr. Hvis indklagedes belåningsværdi var korrekt, indebærer det, at hendes friværdi siden maj 2007 er blevet reduceret med næsten 2.0 mio. kr.

Hendes værditab er over 1 mio. kr. større end det prisfald, som Realkreditrådet har registreret i løbet af samme periode. Indklagedes belåningsværdi var med andre ord lidt over 1 mio. kr. for høj i forhold til de reelle salgsværdier ultimo juni 2007. Det

er ensbetydende med overbelåning, således som hendes rådgivere sagde, da lånet blev tilbudt. Rådgiverne var jo helt bevidste om pristendensen. Formuekonsulenten protesterede heller ikke, da overbelåningen blev drøftet på mødet den 1. oktober 2007. Juristen hos indklagede protesterede heller ikke i telefonsamtalerne med hendes advokat, efter at denne i sit brev i december 2007 havde påpeget overbelåning. Juristen tilbød pr. kulance at tilbageføre lånet.

Under alle omstændigheder kan hun i så fald ikke forstå, hvorfor formuekonsulenten og boligkonsulenten flere gange fortalte hende, at hendes hus blev overbelånt, når indklagede netop havde en ejendomsvurdering, som opfyldte de lovbestemte regler for belåning.

Hun skal tillige gøre opmærksom på, at den koncernforbundne ejendomsmægleres salgsvurdering på 6 mio. kr. blev udskrevet den 4. juli 2007 som et arbejdsdokument. Denne vurdering blev rekvireret af formuekonsulenten og boligkonsulenten, så de var bekendt med, at husets samlede lån var på størrelse med en aktuel salgsvurdering.

Hendes klage angår således 2 punkter, nemlig mangelfuld og fejlagtig rådgivning samt overbelåning. Begge ting resulterede, da hun i efteråret 2007 tydeligt og klart fik forklaret konsekvenserne af sommerens låneoptagelse, i, at hun hurtigst muligt måtte sælge sit hus.

Hvis hendes hus bliver solgt, vil indklagede som eneste panthaver blive indfriet bortset fra et beløb, der stort set svarer til det provenutab, salget fører til. De nævnte 2,5 mio. kr., hun overførte til det nye pengeinstitut, er resten af lånet. Heraf er de 1,6 mio. kr. bundet til et nødlidende byggeprojekt, og resten - de så at sige de frie midler - er i dag nedbragt til ca. 0,6 mio. kr., nemlig restbeløbet af værdipapirerne, der blev solgt sidste sommer, og som løbende er blevet brugt til at betale termin til indklagede.

Til indklagedes anbringender har hun følgende bemærkninger:

- Det påstås, at hun forud for låneoptagelsen havde modtaget tilstrækkelig og fyldestgørende rådgivning. Det er ikke korrekt. Frem til slutningen af maj havde hun flere samtaler med boligkonsulenten, men de angik alene mulighederne for at optage realkreditlån i hendes hus. Der blev ikke talt om hendes økonomi. Først i slutningen af maj fik indklagede hendes papirer om bl.a. indkomst, pension, skat og ejendomsudgifter. Det blev brugt af formuekonsulenten til et Privat Portefølje Budget, som ifølge Hovedaftale om investeringer skulle tilbydes hende som kunde. Hun fik

Privat Portefølje Budget endda i 2 forskellige versioner. De blev ikke gennemgået, jf. ovenfor.

- Hun fik ikke forklaret på en forståelig måde, at 1,2 mio. kr. eller over $\frac{1}{4}$ af låneprovenuet skulle bruges til at betale terminsydelser. Det er da ganske let at forstå, hvis det var blevet fortalt på den måde. Men hun fik af formuekonsulenten blot at vide, at dette beløb ville blive investeret i værdipapirer. Det var, som hun hørte det, "penge til at lege med i lukrative investeringer".
- Investeringen har sandelig medført tab på 98.000 kr., men det er ikke indklagedes skyld. Hun har dog efterfølgende fået at vide, at formuerådgivere normalt fraråder kunden at investere i papirer med kursrisiko, når midlerne skal bruges inden for en kort årrække. Den risikoscore, hun underskrev efter råd fra formuekonsulenten, fordeler midlerne i 31-39 pct. aktier, 61-69 pct. obligationer og kun 0-10 pct. i kontanter. En 10 pct. andel i kontanter strækker ikke engang til 3 kvartårslige terminsbetalinger.
- Hun kan overhovedet ikke forstå, at indklagede kan skrive, at optagelsen af lån hos indklagede ikke har medført noget tab for hende.
- Det er korrekt, at indklagede ikke er ansvarlig for udviklingen i boligmarkedet. Imidlertid må hun stærkt understrege, at hun nødvendigvis blev tvunget til at sætte hendes hus til salg hurtigst muligt for at redde stumperne, efter at indklagede havde ydet lånet på et forkert grundlag, og desværre i et ugunstigt marked.
- Det er også korrekt, at indklagede ikke er ansvarlig for hendes dispositioner, efter at hun foranlediget af sin advokat flyttede midlerne til sin normale bankforbindelse. Det drejer sig om værdipapirporteføljen på knapt 1 mio. kr., og dels om et depot på 1,4 mio. kr., som er bundet til restbetaling på hendes byggeprojekt i Italien.
- Hun kan ikke forstå, at indklagede kan hævde, at lånet ikke førte til en ganske betragtelig overbelåning, når indklagede udlåner i alt 6 mio. kr. svarende til en total ejendomsværdi på 7,335 mio. kr. At det var overbelåning fremgik af boligkonsulenten og formuekonsulentens samtaler med hende, og konsulenterne tilføjede, at der skulle lidt behændighed til for at få lånesagen på plads. Der må være stramme restriktioner i indklagedes forretningsgang mod overbelåning, for det er i strid med loven. Overbelåningen

fremgår også som nævnt foran af den koncernforbundne ejendomsmæglers salgsvurdering til 6 mio. kr. inden låneoptagelsen, som indklagede var bekendt med.

Hun må således konstatere, at indklagede og den koncernforbundne ejendomsmægler før juli 2007 fortalte, at hun havde en friværdi i sit hus på 4 mio. kr. Hun var glad, for hun havde formue, boede i sit hus og kunne betale alle - omend hun skulle være sparsommelig. Så fik hun at vide hos indklagede, at hun kunne få frigjort sin formue i huset. Hun kunne med andre ord låne sine egne penge, indtil hun ad åre ville flytte til en mindre bolig. Efter mange år med en stram økonomi var der pludselig masser af penge til at realisere hendes drømme om stor bil, hus i Italien, medlemskab af golfklub, færdiggørelse af hendes (dyre) uddannelse til psykoterapeut, nye møbler osv. Hun stolede på boligkonsulenten og formuekonsulenten - hvordan kunne hun andet som aleneboende skolelærer i sprog og uden forstand på finesser i lån og investering. Hendes to rådgivere lovpriste låneprojektet. De gav hende ikke en eneste advarsel hverken på skrift eller i tale, om at sådanne låneprojekter kunne udvikle sig katastrofalt.

Om to år har hun ingen penge til terminen. Hun vil tabe et betydeligt beløb, på et nødlidende byggeprojekt i Toscana. Bygherren havde frist til 1. juli 2009, men byggeriet er gået i stå. Hun ved ikke, om hun overhovedet får sine penge tilbage mere eller mindre, og i givet fald vil der gå lang tid med retssag og inkasso på italiensk. Hendes hus skal sælges med tab til følge. Hun er ufattelig hurtigt blevet fattig og har ingen midler til en anden bolig.

Hun må erkende, at hun aldrig skulle være gået ind i det låneprojekt, når hun ikke har forstand på sådanne ting. Hun var godtroende og forestillede sig, at et så velrenommeret realkreditinstitut som indklagede ville rådgive sine kunder grundigt, ordentligt og korrekt i almindelighed og i særdeleshed, når sagen angik det, hun efterfølgende har forstået, er et nedsparingslån.

Hun troede fuldt og fast på, at hun kunne få frigjort hele friværdien i sit hus, idet hun så at sige lånte sine egne penge. Hun skulle ikke betale renter, så hendes betalingsservice for terminer til indklagede blev ikke ændret. Heller ikke afdrag, fordi lånet skulle afregnes, når huset engang blev solgt. "Nedsparingslån" er et ord, hun begrebsmæssigt hverken har læst eller forstået, sådan som indklagede påstår. Hun var indforstået med et skifte til mindre hus - jo før, jo bedre, men det kunne sagtens vente flere år. Totaloversigten alias Privat Portefølje Budget var øremærket til aftalen om investering i værdipapirer - ikke til "nedsparingslån".

Hun føler afmagt, når indklagede pure afviser hendes argumenter. Det er andre toner end de, hun dengang hørte fra formuekonsulenten og boligkonsulenten. De lovpriste låneprojektet, og der lød ingen advarsler hverken på skrift eller i tale. Hun var godtroende og forestillede sig, at indklagede rådgav sine kunder grundigt, ordentlig og korrekt i almindelighed og i særdeleshed, når sagen angik det, hun efterfølgende nemt og ganske enkelt har fået forklaret er et nedsparingslån.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bekræfter, at klageren og indklagede ved flere lejligheder i løbet af 2006/2007 drøftede klagerens økonomi, herunder klagerens mulighed for at optage lån til køb af bil og eventuelt en ejendom i Italien.

Flere af drøftelserne fandt sted på indklagedes kontor. I flere tilfælde blev klagerens økonomi gennemgået på forudgående aftalte møder. Ved andre lejligheder indfandt klageren sig på indklagedes kontor uden forudgående aftale med henblik på at drøfte økonomiske forhold. Herudover deltog klageren i marts 2007 på et orienteringsmøde afholdt af indklagede vedrørende blandt andet køb af ferielejligheder og investering i værdipapirer via det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut.

Klageren fik således løbende rådgivning i perioden ultimo 2006 til medio 2007 og havde eller burde have tilstrækkelig indsigt i sin økonomi.

I maj måned 2006 ønskede klageren at optage et lån til blandt andet erhvervelse af en bil. Den 1. maj 2006 underskrev klageren således en kreditaftale med et kreditmaksimum på 600.000 kr. hos pengeinstitutttet. Til lånet udstedte pengeinstitutttet et ejerpantebrev stort 600.000 kr., som lystes på klagerens ejendom.

I juni måned 2007 havde klageren hævet i alt 561.000 kr. på kontoen, jf. kontoudskrift af 4. juli 2007. Herudover havde klageren i august måned 2004 optaget et realkreditlån hos indklagede stort 1.734.000 kr.

I maj 2007, hvor klageren blev mere konkret med sine ønsker om optagelse af yderligere lån til blandt andet køb af feriebolig i Italien, havde klageren således optaget lån hos indklagede og det koncernforbundne pengeinstitut for i alt ca. kr. 2,3 mio.

Indklagede havde ved flere lejligheder tilkendegivet over for klageren, at optagelse af yderligere lån blandt andet med henblik

på køb af ferielejlighed i Italien indebar, at klageren med sine forventede indtægter og udgifter ikke kunne påregne at beholde både ejendommen i Danmark og ejendommen i Italien.

På et forudgående aftalt møde den 29. maj 2007 gennemgik indklagedes medarbejdere sammen med klageren nøje den af indklagede udarbejdede totaloversigt af 24. maj 2007. Det blev pointeret over for klageren, at den foreslåede låneoptagelse og tilbagebetaling heraf var udtryk for en nedsparingsplan, således at ikke alene afkastet af det forventede merprovenu på 1,5 mio. kr., men også en del af merprovenuet løbende skulle anvendes til nedbringelse af de optagne lån. Det fremgår af oversigten, at merprovenuet i år 2015 ville være opbrugt og anvendt til betaling af ydelser på de optagne lån.

Da klageren ønskede at erhverve en ejendom i Italien, blev det herefter aftalt, at klageren skulle belåne ejendommen i Danmark mest muligt med henblik på dels at opnå et provenu til betaling af ejendommen i Italien, dels et provenu til betalingen af ydelserne på de optagne lån.

Efter at have drøftet planen yderligere, og efter at klageren antageligt havde overvejet situationen, rettede klageren henvendelse til indklagede ultimo juni 2007 og anmodede om tilbud på realkreditlån i overensstemmelse med de forudgående drøftelser.

Den 26. juni 2007 udstedte indklagede således tilbud på obligationslån stort 4.150.000 kr. med variabel rente og afdragsfrihed til 2017. Det anslåede beløb til udbetaling udgjorde ca. 3.366.000 kr., idet det anslåede beløb til indfrielse af andre lån på dette tidspunkt udgjorde 562.000 kr., svarende til saldoen på klagerens kreditaftale etableret i 2006.

Den 28. juni 2007 underskrev klageren pantebrevet for det tilbudte lån på 4.160.000 kr. samt tinglysningsaftale. Umiddelbart efter anmodede klageren om at få udstedt en check stor ca. 600.000 kr. til delvis betaling af feriehuset i Italien. Denne check blev trukket på den allerede etablerede kredit ved et bevilget overtræk.

Mod bankgaranti blev realkreditlånet herefter den 3. juli 2007 udbetalt. Låneprovenuet ca. 4 mio. kr. blev herefter anvendt til betaling af provision og tinglysningsafgift, betaling af mellemværende på 120.000 kr. i et andet pengeinstitut og til indfrielse af lånet i det koncernforbundne pengeinstitut, som efter det bevilgede overtræk udgjorde 1.166.000 kr. Det overskydende provenu blev herefter fordelt med 60.000 kr., der blev indsat på klagerens indlånskonto hos det koncernforbundne pengeinstitut, og endelig 2.585.000 kr., som blev overført til den

af klageren oprettede konto til brug for køb af værdipapirer i overensstemmelse med nedsparingsplanen.

Da lånet den 3. juli 2007 blev udbetalt, afholdt klageren og indklagede på ny møde, hvor indklagede gennemgik udbetalingen, herunder anvendelsen af provenuet til indfrielse af gæld, indbetaling til opsparingskonto m.v. Den af indklagedes medarbejder håndskrevne oversigt, som er fremlagt af klageren, svarer med forbehold for afrundinger til de enkelte poster på udbetalingskontoen.

Som det fremgår af kontoudskrift af 10. december 2007 for klagerens investeringskonto, hævde klageren allerede den 11. juli 2007 et beløb på 1.425.000 kr. Beløbet, der blev indsat på klagerens indlånskonto, skulle antageligt anvendes til betaling af ejendommen i Italien. Af kontooversigten fremgår det ligeledes, at der den 25. september 2007 blev hævet 73.000 kr. til betaling af ydelsen på de optagne lån i overensstemmelse med nedsparingsplanen.

Efter at klageren i efteråret 2007 havde udbedt sig endnu en redegørelse for transaktionerne i forbindelse med optagelsen af lånet etc., rettede klagerens advokat ved brev af 30. november 2007 henvendelse til indklagede. Under efterfølgende telefoniske drøftelser med advokaten tilbød indklagede pr. kulance at tilbageføre lånene inklusive gebyrer m.v. Indklagede tilbageviste herudover advokatens påstande om overbelåning og mangelfuld rådgivning. Efter adskillige forgæves forsøg på at aftale et møde, hvor de nærmere forhold kunne drøftes, blev der aftalt møde til afholdelse ultimo januar 2008. Dagen før det planlagte møde kontaktede advokaten telefonisk indklagede og aflyste mødet. Herefter kontaktede klageren eller dennes rådgiver ikke indklagede.

I december 2007, hvor indklagede fortsat var i dialog med klagerens advokat, anmodede klageren indklagede om at opføre og afslutte bankengagementerne hos det koncernforbundne pengeinstitut.

Den 10. december 2007 overførte indklagede efter klagerens ønske indeståendet på 1.490.000 kr. på indlånskontoen til klagerens nye pengeinstitut. På samme tidspunkt blev depotet med værdipapirer til en værdi af ca. 997.000 kr. overført til det nye pengeinstitut, jf. transaktionsoversigt af 27. november 2008.

Klageren har gjort gældende, at hun ikke forud for låneoptagelsen modtog fyldestgørende rådgivning fra indklagede. Klageren har blandt andet anført, at hun blev chokeret over at skulle betale en kvartårlig ydelse på ca. 75.000 kr., idet hun havde forestillet

sig, at lånet med sikkerhed i friværdien var afdrags- og rentefrit. Herudover har klageren anført, at økonomiberegningen aldrig blev gennemgået.

Det bestrides, at rådgivningen har været mangelfuld. Klageren har ved flere lejligheder modtaget rådgivning fra indklagede, herunder en beskrivelse af den grundlæggende ide om en nedsparingsplan, hvorefter det opnåede merprovenu skulle anvendes til betaling af ydelser på de optagne lån. Beregningerne blev blandt andet gennemgået på mødet den 29. maj 2007. På baggrund af rådgivningen og klagerens egen indsigt i de forventede indtægter og de fremtidige indtægter vidste eller burde klageren vide, at betaling af ydelser på lånene var betinget af, at en del af merprovenuet blev anvendt hertil. Klageren havde tidligere - og i hvert fald - fra 2004 betalt ydelser på realkreditlån, hvorfor hun blandt andet derfor ikke med rette kunne forvente at opnå en afdrags- og rentefri belåning.

De håndskrevne notater på de af klageren fremlagte beregninger fra klagerens nuværende pengeinstitut tager ikke højde for, at lånet blev bevilget under den kendelige forudsætning, at lånet var et led i en aftalt nedsparingsplan.

Klageren har gjort gældende, at ejendommen ved låneoptagelsen blev overbelånt. Værdiansættelsen, der blev lagt til grund ved låneudmåling, blev foretaget i foråret 2007. Belåningsværdien på dette tidspunkt blev ansat til ca. 34.900 kr. pr. m², hvilket var i overensstemmelse med niveauet for øvrige ejendomme i området.

Ved nærmere gennemgang af den af klageren fremlagte vurdering fra den koncernforbundne ejendomsmægler må indklagede erkende, at vurderingen hidrører fra juli 2007. Dette ændrer imidlertid ikke på, at indklagede selv foretog vurderingen i foråret 2007 under iagttagelse af lovgivningens bestemmelser herom. For fuldstændighedens skyld kan det oplyses, at indklagede i vurderingen har anvendt ejendommens vægtede etageareal, hvilket inklusive kælder udgør 206 m². Med en vurdering å 7,2 mio. kr. svarer vurderingen således til en pris pr. kvadratmeter på 34.951 kr. Ifølge Realkreditrådets statistiske oplysninger udgjorde den gennemsnitlige kvadratmeterpris i ... kommune i 1. kvartal 2007 - det tidspunkt, hvor indklagede foretog værdiansættelsen - 36.151 kr. Det bestrides således, at indklagede ikke ved belåningen af ejendommen har iagttaget lovgivningens lånegrænser.

Det fastholdes, at den af indklagede foretagne vurdering af ejendommen i foråret 2007 er sket under iagttagelse af lovgivningens bestemmelser herom. Ejendommen er således ikke blevet overbelånt. Det bestrides, at en medarbejder hos indklagede skulle have udtalt, at dette skulle være tilfældet.

Det bestrides ligeledes, at den af den koncernforbundne ejendomsmægler udarbejdede salgsvurdering blev rekvireret af indklagede.

Indklagede har flere gange tilkendegivet over for klageren, at en del af låneprovenuets skulle anvendes til nedbringelse af det optagne lån, og at klageren ved den foretagne belåning skulle afhænde ejendommen inden for en overskuelig fremtid. Sidstnævnte var årsagen til, at indklagede henviste klageren til den koncernforbundne ejendomsmægler. Indklagede har ikke været bekendt med det nærmere resultat af klagerens dialog med den koncernforbundne ejendomsmægler, herunder den fremlagte salgsvurdering, der ikke har indgået i grundlaget for indklagedes ydelse af det omhandlede lån.

Klageren har herudover anført, at det overskydende provenu skulle anbringes i "lukrative investeringer i værdipapirer". For fuldstændighedens skyld henvises til den af klageren underskrevne hovedaftale af 31. maj 2007. Det fremgår af aftalens § 3, at klageren forud for indgåelsen af aftalen har modtaget tilbud om at få udarbejdet en formueplan. Denne formueplan blev udarbejdet og gennemgået den 29. maj 2007. Som det fremgår af kontoudskriften for investeringskontoen, hævde klageren allerede en uge efter oprettelsen 1.425.000 kr. Da kontoen i december 2007 blev opgjort og et depot svarende til en værdi af 997.232 kr. overført til pengeinstituttet, havde investeringen således ikke medført tab for klageren. Det bemærkes herudover, at der som anført var hævet 73.000 kr. til betaling af ydelserne på realkreditlånene.

Når klageren herefter påstår at lide tab på 900.000 kr. i forbindelse med det påtænkte salg af ejendommen i Danmark, undlader klageren at inddrage de ca. 2,5 mio., der i december 2007 blev overført til pengeinstituttet.

Det bestrides, at indklagede ikke har foretaget en vurdering af, hvorvidt klageren var i stand til at tilbagebetale det optagne lån. Som det allerede er gjort gældende, var belåningen af klagerens ejendom i Danmark en del af en nedsparingsplan med henblik på at imødekomme klagerens ønske om at erhverve ejendom i Italien. Indklagede har således flere gange tilkendegivet over for klageren, at en del af låneprovenuets skulle anvendes til nedbringelse af det optagne lån, og at belåningen nødvendiggjorde, at klageren inden for en overskuelig årrække ville være nødsaget til at skulle sælge ejendommen i Danmark.

Dette følger også af de omtalte totaloversigter, som klageren i forbindelse med rådgivningen har fået udleveret. I totaloversigten af 4. juli 2007 fremgår det, som korrekt anført af klagerens

rådgiver, at værdien af ejendomme udgør 8.947.440 kr. Dette er udtryk for værdien af klagerens ejendom i Danmark og klagerens ejendom i Italien, idet totaloversigten naturligvis bør indeholde oversigt over klagerens samtlige aktiver og passiver med henblik på at give et retvisende billede af klagerens økonomi.

Det bestrides, at indklagede kan gøres ansvarlig for den generelle udvikling på ejendomsmarkedet og den deraf følgende mindre værdi af klagerens ejendom i Danmark. At klageren har anvendt en stor del af det optagede lån til et, efter klagerens eget udsagn, nødlidende byggeprojekt i Toscana, kan indklagede ej heller gøres ansvarlig for.

Anbringender

Det gøres hefter sammenfattende gældende,

- at** klageren forud for låneoptagelsen den 28. juni 2007 havde modtaget tilstrækkelig og fyldestgørende rådgivning herunder,
- at** klageren var blevet informeret om, at afkast af det opnåede merprovenu og merprovenuet løbende skulle anvendes til betaling af ydelser på realkreditlånene,
- at** klageren efter denne rådgivning vidste eller burde være bekendt med nedsparingskonstruktionen og konsekvenserne heraf,
- at** investeringen af provenuet i værdipapirer ikke har medført noget tab for klageren,
- at** optagelse af lån hos indklagede ikke har medført noget tab for klageren,
- at** indklagede ikke er ansvarlig for, at klagerens ejendom i Danmark efterfølgende er faldet i værdi,
- at** indklagede ikke er bekendt med og ansvarlig for klagerens efterfølgende disponering over provenuet på i alt ca. 2,5 mio., som blev overført til pengeinstituttet, og
- at** lånet blev ydet i overensstemmelse med lånegrænserne i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har i sagen fremlagt følgende notat fra et møde, som ifølge klageren fandt sted den 1. oktober 2007 hos indklagede:

"...Til stede: ...(Klageren)..., ...(indklagedes seniorformuekonsulent)... og ...(klagerens rådgiver)..."

Mødeformål: Ifølge ...(klageren)... skulle ...(indklagede)... gennemgå hendes økonomi, inden lånet blev etableret den 4. juli. Hun havde travlt med eksamen og skoleafslutning og kunne ikke overskue de mange tal, så ...(indklagedes seniorformuekonsulent)... havde lovet at gennemgå budgettet, når hun gik på pension den 1. oktober 2007.

Mødet:

...(Indklagedes seniorformuekonsulent)... bød ...(klageren)... hjertelig velkommen. De snakkede om at spille golf meget snart.

Jeg blev præsenteret som en ven til ...(klageren)..., der var cand.polit. og havde været afdelingschef for Bikuben og BG Banks boligrådgiverkoncept 1985-96. ...(Klageren)... fortalte, at hun var lidt foruroliget over de ting, jeg i september havde fundet frem til ud fra kontoudskrifter og Totaloversigten. Derfor bad hun ...(indklagedes seniorformuekonsulent)... om at forklare sagen.

Desværre var ...(indklagedes seniorformuekonsulents)... pc defekt, så han havde ikke fået udprintet den økonomiske totaloversigt og andre dokumenter, men han kunne se det meste på sin skærm.

Jeg undrede mig over, at ...(indklagede)... havde kunnet yde lån for et samlet beløb på 5,9 mill. kr. Det vil svare til en vurderingssum på 7,4 mill. kr. ...(Det med indklagede koncernforbundne ejendomsmæglerfirma)... havde på det tidspunkt, hvor lånet blev optaget salgsvurderet ejendommen til godt 6 mill. kr. Lånene var tilmed afdragsfrie i de første 10 år, således at overbelåningen ville vedvare. ...(Klageren)... havde ikke bedt om så stort et lån, men om lån til et byggeprojekt i Italien plus lån til indfrielse af nogle kreditter plus forestående udgifter til sin uddannelse.

...(Indklagedes seniorformuekonsulent)... bekræftede, at ...(indklagede)... var gået for højt op i låneudmålingen i forhold til reglerne for belåning for ellers ville økonomien ikke hænge sammen. Af låneprovenuet på ca. 4 mill. kr. var en hensættelse på 1,2 mill. kr. placeret i værdipapirer. Af dette provenu var allerede ca. 75.000 kr. blevet brugt til at betale renteterminerne for september termin på ...(indklagedes)... lån på ...(klagerens ejendom)...

Jeg undrede mig endvidere over, at alle tidligere realkreditlån var blevet indfriet med nye lån over 30 år i ...(indklagede)... med 1 års rentetilpasning og afdragsfrihed i de første 10 år. Det var temmelig risikabelt henset til økonomien. ...(Klageren)... havde overhovedet ikke økonomisk evne til at servicere terminsydelserne og da slet ikke, når lånene skulle afdrages.

...(Indklagedes seniorformuekonsulent)... vidste, at ...(klageren)... hverken havde indtægt eller andre midler til rådighed til at betale de fremtidige låneydelser. Det ville ske ved at sælge værdipapirer svarende til kvartalsterminen på 75.000 kr. Sådan ville ...(indklagede)... afdække lånteterminerne på 0,3 mill. kr. årligt. Der var nok til at dække flere år og måske ville afkastet af investeringerne blive større. Desuden ville ...(klageren)... jo få et betydeligt rentefradrag. Han kunne ikke forklare, hvorledes kapitalafkastet i 2008 på 125.757 kr. fremkom, jf. neden for.

...(Klageren)... udtrykte forskrækkelse for dette scenarie, og mente at hun helt klart havde fået det indtryk, at de 1,2 mill. kr. ville være til stede hele tiden netop til "at lege med". ...(Indklagedes seniorformuekonsulent)... havde endvidere sagt, at hun ville få 17.000 kr. skattefrit om måneden til forbrug. (Hvis det alene beror på rentefradraget, er tallet alt for højt).

...(Indklagedes seniorformuekonsulent)... vidste, at ...(klageren)... var gået på pension, og at pensionen var markant mindre end hendes lønindkomst havde været. Han mente, at når de 1,2 mill. kr. var brugt til terminer, så kunne hun optage lån i huset i Toscana og fortsætte lidt længere.

Han understregede, at det var meningen, at huset på ...(klagerens helårsbolig)... skulle sælges inden for overskuelig tid - en årrække. Han kunne godt se, at ...(klageren)... ikke ville have midler til at erhverve en anden bolig, hvis et salg trak ud, og hvis priserne fortsat ville være vigende.

Han lovede at udarbejde et lånebudget, hvis de ikke disponerede dele af låneprovenuet ca. 3 mill. kr. bliver brugt til at nedbringe ...(indklagedes)... låneengagement. (Er modtaget, men viser kun, hvor håbløs situationen er for ...(klageren)... Hun kan nemlig heller ikke betale de lavere terminsydelser, hvis hun solgte værdipapirerne. Beløbene til købet af byggeprojektet i Toscana er bundne og kan ikke frikøbes.

Endvidere blev aftalt at møde, hvor han ville gennemgå den økonomiske totaloversigt med ...(klageren)... Mødet er endnu ikke blevet aftalt.

For notatet ...(klagerens rådgiver)...

...PS. Jeg har efterfølgende gennemgået økonomibudgettet. Totaloversigten, dateret 4. juli 2007, er et A4 ark dateret den 4. juli 2007 med tidsrækker for 20 år, så det er meget små bogstaver og er svært læseligt. Jeg har følgende bemærkninger:

1. Det viser så vidt jeg kan regne, at værdipapirporteføljen forrentes med 10% p.a. før skat og et afkast af frie midler i 2008 på 125.757 kr. Det er meget højt henset til porteføljens fordeling på aktier og obligationer.
2. Der er fejlagtigt budgetteret med efterløn i 2008 og 2009, som ...(klageren)... vidste hun ikke kunne få, da hun aldrig har indbetalt til ordningen.
3. Der budgetteres med 200.000 kr. til privat forbrug. Det tal er meget større end ...(klagerens)... forbrug, og hun ved ikke, hvordan tallet er opstået. Beløbet dækker muligvis over de sædvanlige daglige indkøb og udgifter til ferie, gaver og lommepenge plus en blandet opsamling af skønnede udgifter til ejendommen (skatter, renovation, varme, forsikring, vand, el og vedligehold), alle udgifter til bil og uddannelsen til psykoterapeut.
4. Det er uforståeligt, at saldo for frie midler budgetteres til 2.335.300 kr. ultimo 2008. Det tal er markant højere end den faktiske portefølje på knap 1,3 mill. kr. i juli 2007.
5. Det er uforståeligt, at værdi af ejendom 2008 er sat 8.947.440 kr. Denne værdi er fremkommet ved at fremskrive værdien med 2 pct. om året, så den må ultimo 2007 være 8.768.491 kr. Det er betydeligt mere end huset nogensinde er blevet vurderet til.
En mulig forklaring, som dog ikke er omtalt, kunne være at ...(indklagede)... har tillagt byggeprojektet i Toscana, som blev købt for 2 mill. Kr. Men tallene stemmer ikke, og dette projekt indebar en deponering af nævnte beløb uden forrentning.
6. Budgettet viser en friværdi indenfor 80 % på 1.224.483 kr. ult. 2008. Det er aldeles misvisende.

Konklusion: budgettet er aldrig blevet gennemgået og jeg vil hævde, at budgettet er svært forståeligt for almindelige mennesker og i særdeleshed, at totaloversigten giver et fejlagtigt billede af ...(klagerens)... økonomi. Det er

uansvarligt blot at udlevere denne totaloversigt til kunder uden bilag, som nærmere forklarer dets forudsætninger.

I en pressemeddelelse fra 1. december 2007 meldes at "... (indklagede)... lover bedre rådgivning om boliglån. ... (Indklagede)... bruger i al diskretion et større millionbeløb og en masse mandetimer på et splinternyt rådgivningssystem, som giver langt mere præcis information til boligejerne". Og "Koncernen mener, at der er for mange ubekendte i den nuværende rådgivning".

Jeg foranledigede i december 2007, at ... (realkreditinstitut 2)... udarbejdede en økonomiberegning, der gav et flerårigt budget for ... (klagerens)... rådighedsbeløb. Materialet er på 9 sider med detaljeret gennemgang af forudsætninger og specifikationer. Det viser med de samme beløbsstørrelser dog efter de foran nævnte korrektioner, at allerede efter 201 altså 4 år efter udgangspunktet 2007 vil ... (klagerens)... frie midler være opbrugte, således at hun ikke længere vil være i stand til at servicere ... (indklagedes)... lån.

I ... (indklagedes)... totaloversigt vil det først ske i det 9. år i 2016 ifølge Totaloversigten fra 4. juli 2007..."

Klageren har endvidere fremlagt følgende beregninger:

"3/7-2007	lån 4150.000,-	4007.000,-
Omk.		70.000,-
Rest		
Indfrielse friværdikonto bil + udb.		1.166.000,-
Overført til P.P.-formue obl + tosc.		2.585.000,-
Overført til BG.Bank ...		120.000,-
Overført til ... (indklagede)... ..		60.000,-
Endelig afregnet ...		6.000,-
I alt		4007.000,-

Disse beregninger blev gennemgået af ... (indklagedes rådgiver)... på det møde, hvor ... (indklagedes seniorformuekonsulent)... ej kom, som skulle munde ud i et møde m. ham selv. Jeg forstod ikke hvor alle pengene var henne. Derfor!

10/6-2005	lån	kr.	1.734.000,-
Omkostninger		-	10.000,-
Indfrielse ... (indklagede)...		-	1.130.000,-
Indfrielse ... (realkreditinstitut 2)...		-	494.000,-
Afregnet rest til ...			100.000,-
		kr.	1.734.000,-"

Indklagede har i sagen fremlagt følgende transaktionsoversigt for klagerens depot i det koncernforbundne pengeinstitut:

"TRANSAKTIONSOVERSIGT

	Ekspid.	Bevægelse	Beholdning
DK0010169549 XCSE DKK SYDINVEST FJERNØSTEN UAIF			161,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg Depot	6425	161,00-	0,00
DK0010258805 XCSE DKK JYSKE INVEST IT-AKTIER - BUIA			534,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg Depot	6425	534,00-	0,00

DK0010297118 XCSE DKK NYKREDIT INVEST DANSKE AKTIER			197,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg Depot	6425	197,00-	0,00
DK0015710602 XCSE DKK DANSKE INVEST NYE MARKEDER UIAB			124,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg Depot	6425	124,00	0,00
DK0015762322 XCSE DKK SPARINVEST AFD. 7 KORTE OBLIGATIONER			1.458,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg. Depot	6425	1.458,00-	0,00
DK0016001928 XCSE DKK DANSKE INVEST LANGE DANSKE OBL.			2.439,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg Depot	6425	2.439,00-	0,00
DK0016039654 XCSE DKK SYDINVEST HØJRENTELANDE			362,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg Depot	6425	362,00-	0,00
DK0016213002 XCSE DKK NYKREDIT INVEST ERHVERVS OBLIGATIONER			1.652,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg Depot	6425	1.652,00-	0,00
DK0060031177 XCSE DKK MULTI MANAGER USA/AXA ROSENBERG			468,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg Depot	6425	468,00-	0,00
DK0060031250 XSCSE DKK MULTI MANAGER EUROPA/AXA ROSENBERG			564,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007	6425	564,00-	0,00
DK0060032811 XCSE DKK MULTI MANGER JANPAN/ALLIANCE BERNSTEI			557,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg Depot	6425	557,00-	0,00
DK0060088011 XCSE DKK MULTI MANAGER HEALTH CARE/BLACK ROCK			748,00
Handlet 10.12.2007 Afv. 10.12.2007 Udg Depot	6425	748,00-	0,00

"BEHOLDNINGSSPECIFIKATION

Aktier:				KURSVÆRDI DKK
DK0010169549 XCSE DKK SYDINVEST FJERØSTEN UAIF				
Nominal/stk. 161,00 Kurs	258,730000	07.12.2007	41.655,53	
Heraf navnenoteret nom/stk. 161,00				
DK0010258805 XCSE DKK JYSKE INVEST IT-AKTIER - BUIA				
Nominal/stk. 534,00 Kurs	41,610000	07.12.2007	22.219,74	
Heraf navnenoteret nom/stk 534,00				
DK0010297118 XCSE DKK NYKREDIT INVEST DANSKE AKTIER				
Nominal/stk. 197,00 Kurs	251,520000	07.12.2007	49.549,44	
DK0015710602 XCSE DKK DANSKE INVEST NYE MARKEDER UIAB				
Nominal/stk. 124,00 Kurs	276,400000	07.12.2007	34.273,60	
DK001001928 XCSE DKK SPARINVEST AFD. 7 KORTE OBLIGATIONER				
Nominal/stk. 1.458,00 Kurs	114,100000	07.12.2007	166.357,80	
Heraf navnenoteret nom/stk 1.458,00				
DK0016001928 XCSE DKK DANSKE INVEST LANGE DANSKE OBL.				
Nominal/stk. 2.439,00 Kurs	94,530000	07.12.2007	230.558,67	
DK0016039654 XCSE DKK SYDINVEST HØJRENTELANDE				
Nominal/stk. 362,00 Kurs	116,820000	07.12.2007	42.288,84	
Heraf navnenoteret nom/stk 362,00				
DK0016213002 XCSE DKK NYKREDIT INVEST ERHVERVS OBLIGATIONER				
Nominal/stk. 1.652,00 Kurs	105,200000	07.12.2007	173.790,40	
Heraf navnenoteret nom/stk. 1.652,00				
DK0060031177 XCSE DKK MULTI MANAGER USA/AXA ROSENBERG				
Nominal/stk. 468,00 Kurs	105,400000	07.12.2007	49.327,20	
DK0060031250 XCSE DKK MULTI MANAGER EUROPA/AXA ROSENBERG				
Nominal/stk. 564,00 Kurs	109,580000	07.12.2007	61.803,12	
DK0060032811 XCSE DKK MULTI MANAGER JAPAN/ALLIANCE BERNSTEIN				
Nominal/stk. 557,00 Kurs	82,640000	07.12.2007	46.030,48	
DK0060088011 XCSE DKK MULTI MANGAER HEALTH CARE7BLACIK ROCK				

Nominel/stk.	748,00	Kurs	106,120000	07.12.2007	79.377,76
Kursværdi for aktier I alt					997.232,58
Kursværdi for obligationer og aktier i alt					997.232,58

”

”

På forespørgsel fra Nævnet har indklagede den 9. juli 2009 oplyst følgende:

”Realkreditankenævnet har i sit brev af 18. juni d.å. anmodet om at få tilstillet den såkaldte totaloversigt af 4. juli 2007 i sin helhed samt anmodet om en nærmere redegørelse for en række forhold i totaloversigten.

Som anført i indklagedes udtalelse af 28. november 2008 afholdt klageren og indklagede den 4. juli 2007 et møde, hvor indklagede gennemgik udbetalingen og sammenhængen mellem det udbetalte beløb og den aftalte nedsparringsplan. I denne forbindelse udfærdigede indklagede af tekniske årsager en ny totaloversigt, nemlig totaloversigten af 4. juli 2007, der som bekendt er fremlagt af klageren.

Indklagede er beklageligvis ikke i besiddelse af totaloversigten i fysisk eller elektronisk form. Oversigten af 4. juli 2007, der alene dannede grundlag for den efterfølgende forklaring over for klageren, blev udleveret til klageren på mødet.

Indklagede er således ikke i stand til at dokumentere de i totaloversigten forudsatte beløb efter 2027. Det bemærkes dog for en god ordens skyld, at det både af oversigten af 24. maj 2007 og oversigten af 4. juli 2007 fremgår, at klageren i år 2015 ville have et udækket kapitalbehov, hvorfor udviklingen efter 2027 ikke umiddelbart findes relevant i nærværende sag.

I forhold til totaloversigten af 24. maj 2007, der dannede grundlag for klagerens disponering, må indklagede desværre konstatere, at totaloversigten af 4. juli 2007, der alene dannede grundlag for den efterfølgende redegørelse over for klageren, indeholder nogle fejl.

I oversigten af 4. juli 2007 er det således forudsat, at klageren i 2008, 2009 og i en del af 2010 modtog efterløn. Yderligere er det i oversigten af 4. juli forudsat, at saldo af frie midler udgjorde ca. 2,3 mio. kr. uagtet at en del af beløbet straks skulle anvendes, således at saldo af frie midler burde udgøre ca. 1,4 mio. kr., som anført i oversigten af 24. maj 2007. Sidstnævnte fejl har afstedkommet, at afkastet af frie midler i oversigten af 4. juli er estimeret for højt i forhold til afkastet i oversigten af 24. maj. Disse to forhold har isoleret set tegnet et for positivt billede af klagerens økonomi. Imidlertid er der i oversigten af 4. juli 2007 medregnet kr. 142.800 til betaling af ejendomsværdiskat. Ejendomsværdiskatten for klageren udgør på baggrund af det korrekte beregningsgrundlag, nemlig kr. 1.651.650, kr. 12.013. Skatten er således i opgørelsen af 4. juli ca. kr. 130.000 for højt angivet p.a.

Til trods for de beklagelige fejl i oversigten af 4. juli 2007 udlignes fejlene, således at det samlede resultat stadig fremviser et kapitalbehov i 2015, som det var tilfældes med totaloversigten af 24. maj 2007.

Det skal for god ordens skyld understreges, at den korrekte totaloversigt af 24. maj 2007 bør danne grundlag for vurderingen af indklagedes rådgivning, idet det var denne oversigt, som klageren fik præsenteret inden hun ca. en måned efter disponerede bl.a. på baggrund heraf.

I vedlagte oversigt fremgår de nøgletal, som indklagede anvendte til brug for udarbejdelse af totaloversigter i 2007. Det fremgår således, at der anvendtes en inflationsfaktor på 2%, hvorfor klagerens ejendom i oversigten er estimeret til en værdistigning på 2% p.a.

Det fremgår endvidere af forudsætningerne, at afkastet på aktier og obligationer var forudsat til henholdsvis 7. og 4%. I forhold til sammensætningen af klagerens investeringsportefølje medfører det en forudsætning om et afkast på 5,4% p.a. - et afkast, som det til indklagede knyttede pengeinstitut på grund af den generelle markedsudvikling ikke har kunnet præstere. Det bemærkes i den forbindelse, som det fremgår af indklagedes udtalelse af 28. november 2008, at klageren allerede i december 2007 anmodede om at få overført værdipapirerne til ... (pengeinstituttet) ..., ligesom det kontante indestående blev overført til klagerens konto i andet pengeinstitut. Indklagede er derfor hverken bekendt med eller ansvarlig for afkastet af disse midler..."

Indklagedes brev af 9. juli 2009 var vedlagt følgende oversigt over "Forudsætninger for 2007":

"Folkepensionens grundbeløb	59.424
Folkepensionens grundbeløb fradrag	252.400
Folkepensionens grundbeløb modregning	0,30
Folkepensionens tillæg enlige	59.820
Folkepensionens tillæg enlige fradrag	55.700
Folkepensionens tillæg gifte	27.936
Folkepensionens tillæg gifte fradrag	111.800
Folkepensionens tillæg ægtefælle modregning	174.300
Folkepensionens tillæg samgift modregning	0,15
Folkepensionens tillæg modregning	0,30
ATP	23.000
Efterløn 60 år fuld	161.720
Efterløn 60 år halv	107.640
Efterløn 62 år fuld	177.580
Efterløn 62 år halv	118.300
Efterløn 65 år fuld	127.860
Efterløn 65 år halv	85.176
Efterløn bundfradrag	12.200
15A grænse	2.363.800
Førtidspension enlig	177.636
Førtidspension enlig fradrag	60.400
Førtidspension gift	150.984
Førtidspension gift fradrag	95.800
Førtidspension modregning	0,30
Førtidspension samgift modregning	0,15
Førtidspension modregning grænse	196.700
Førtidspension modregning grænse pensionist	297.300
Opfyldningsfradrag	43.100
Kapitalpension Max	43.100
Inflation	0,02
Fradragsperiode privat ratepension	10
PALskat	0,15
Topskat grænse	327.200

Mellemskat grænse	272.600
Bundskat grænse	39.500
Kommuneskat grænse	39.500
Bruttoskatgrænse	0
AMB og SP	0,08
AMB	0,08
Kommuneskat	0,326
Bundskat	0,0548
Mellemskat	0,06
Topskat	0,15
Beskæftigelsesfradrag	0,025
Maksimal beskæftigelsesfradrag	
7500	
Afkast aktier	0,07
Afkast obligationer	0,04
Afkast konstant	0,0325
Omkostningsprocent	0,0085
Skattekode 3 afgift	0,4..."

Klageren har den 11. august 2009 fremsendt følgende bemærkninger til indklagedes brev af 9. juli 2009:

"...I andet afsnit side 1 fremføres stadig den påstand, at ...(rådgiver)... på mødet den 4. juli 2007 gennemgik nedsparringsplanen bl.a. baseret på Totaloversigterne. Det er usandt. Jeg henviser til mit klagebrev af 10. oktober, andet afsnit side 1, til bilag A til min første replik af 11. januar samt til ...(indklagedes)... nu erkendte fejl. En kompetent medarbejder og bruger af programmet burde straks kunne se, at noget var galt med efterløn, skatteberegning og frie midler. ...(Rådgiveren)... kan ikke - som påstået - have gennemgået budgetterne med mig, uden at fejlene var blevet set.

I femte afsnit side 1 og frem til andet afsnit side 2 erkendes nogle af de faktuelle fejl i PPA 4/7, men fejlene går op og ned, så "at det samlede resultat stadig fremviser samme kapitalbehov i 2015 som Totaloversigten af 24. maj 2007". Janmen det sammenfald var jo heldigt, men det beregnede kapitalbehov 2015 er forkert også i PPA 24/5. ...(Indklagede)... tilføjer, "at PPA 4/7 alene dannede grundlag for en efterfølgende redegørelse til klageren".

Kan ...(indklagede)... være så arrogant og useriøs med hensyn til kvaliteten i den udleverede dokumentation?

I tredje afsnit side 2 hævder ...(indklagede)... dernæst, at "PPA 24/5 er den korrekte totaloversigt og derfor bør danne grundlag for indklagedes rådgivning". I slutningen af maj 2007 var jeg travlt optaget af mit skolearbejde, så den blev ikke gennemgået. Det kunne vi gøre, når jeg blev pensionist, og jeg var tryk ved ...(rådgiverens)... konkluderende bemærkninger jfr. mit klagebrev af 10. oktober 2007 andet afsnit.

Det viser sig imidlertid, at PPA 24/5 hverken kunne være beslutningsgrundlaget for ...(indklagedes)... bevilling af mit lån på 4 mio. kr. eller for korrekt rådgivning til mig om de fremtidige forpligtelser. Budgettet er nemlig baseret på et lån på 1,5 mio. kr. og ikke på et lån på 4 mio. kr. jfr. posten "ekstraordinær indtægt" og "saldo af frie midler". Det er en graverende fejl. Hvis dette budget var blevet indtastet korrekt med den faktiske lånestørrelse, ville det vise, at jeg var illikvid allerede i 2010 og ikke først i 2016. Det ville være samme resultat, som ...(realkreditinstitut 2's)... beregninger viste. Det

holder også stik, når jeg i dag ser på mine resterende midler til at betale ydelser.

...(Indklagede)... må være ansvarlig først og fremmest for en særdeles mangelfuld og vildledende rådgivning til mig, sådan som jeg skrev i min klage, men tillige for at udarbejde budgetter med faktuelle og graverende fejl.

Jeg satte mit hus til salg for dog at redde stumperne af min formue inden 2010. Mine salgsbestræbelser er ikke lykkedes. Det bedste prisbud er 3,7 mio. kr. i begyndelse af juli eller det halve af ...(indklagedes)... vurdering for 2 år siden. ...(Indklagede)... er ikke ansvarlig for markedsudviklingen, men er ansvarlig for en låneoptagelse på et forkert beslutningsgrundlag og for en overbelåning, som nødvendigvis måtte fremtvinge et forceret salg.

Jeg fastholder, at ...(indklagede)... må dække provenuetabet, når huset endelig bliver solgt. Det er det tab, jeg er blevet påført i forhold til min husværdi før juli 2007..."

Indklagede afgav den 25. august 2009 følgende kommentarer til klagerens bemærkninger:

"...Det fastholdes, at totaloversigterne af henholdsvis 24. maj og 4. juli 2007 blev gennemgået med klageren.

Indklagede har allerede beklaget de faktuelle fejl i totaloversigten af 4. juli 2007. For fuldstændighedens skyld gøres det gældende, at klagerens påståede tab hverken er en kausal eller adækvat følge af fejlene i totaloversigten.

Endvidere kan indklagede forsat ikke anerkende størrelsen af det påståede tab, idet klageren tilsyneladende slet ikke inddrager klagerens aktiver, herunder provenuet fra det opnåede lån i 2007.

Klageren har gjort gældende, at totaloversigten af 24. maj 2007 indeholder en fejl, idet ekstraordinære indtægter er angivet til 1,5 mio. og ikke 4 mio. kr. svarende til lånet, som klageren optog. Herved tager klageren ikke højde for de lån, som skulle indfries ved optagelsen af lånet stort kr. 4.150.000. Efter indfrielsen af de i juli 2007 eksisterende lån ville nettoprovenuet udgøre ca. 1.5000.000, jf. beregningerne i indklagedes udtalelse af 28. november 2008, side 2 og 3..."

Indklagedes brev af 25. august 2009 blev den 29. august 2009 kommenteret af klageren som følger:

"...Det er forkert både hvad angår beløb og argument, når ...(indklagede)... hævder i sidste afsnit, at eftersom 2.650.000 kr. af hovedstolen på 4.150.000 kr. vedrørende indfrielse, så skal alene nettoprovenuet på 1.500.000 kr. medtages i totaloversigten, PPB 24/5.

For det første fremgår det af bilag H og K til ...(indklagedes)... brev af 28.11.2007, at inden lånet bliver udbetalt primo juli 2007 havde jeg en Friværdikonto i ...(koncernforbundet pengeinstitut)... med en saldo på 417.950 kr., som blev indfriet og ikke 2.650.000 kr.. Alle andre beløbsposter angår betalinger efter at lånet er oprettet. Det er:

Kurstab, tinglysningsafgifter og garantiprovision, i alt	213.906 kr.
Beløb overført til lønkonto i ...(bank)...	120.000 kr.
Håndpenge til Toscana byggeprojekt	604.000 kr.
Beløb overført til Kernekonto i ...(koncernforbundet pengeinstitut)	

til byggeprojekt	1.497.094 kr.
Køb af værdipapirer	1.154.000 kr.
Køb og forbrug efter låneoptagelsen plus renter og provision	143.050 kr.
I alt	3.732.050 kr.

For det andet skal en totaloversigt for at give et retvisende budget netop omhandle alle ind- og udbetalinger, herunder låneydelser, samt alle frie midler og gæld. Så på det punkt var PPB 4/7 korrekt modsat PPB 24/5. Jeg fastholder, at der er graverende fejl i PPB 24/5, som giver et alvorligt og misvisende billede af min evne til at servicere lånet efter 2010.

I andet afsnit fastholder ...(indklagede)... at totaloversigterne blev gennemgået. Det passer ikke, jf. mine bemærkninger i brev af 11.08.09.

Jeg forstår ikke meningen med "kausal og adækvat følge", jf. tredje afsnit i ...(indklagedes)... brev. Hvis totaloversigterne var blevet korrekt indtastede og gennemgået, ville selv jeg indse at det var utopi at optage et lån med årlige renter svarende til min pension, og det ville mine rådgivere i ...(indklagede)... også uundgåeligt kunne se.

I afsnit 4 hævder ...(indklagede)..., at tabet skal ses i relation til mine aktiver. Som nævnt satte jeg mit hus til salg for dog at redde stykkerne af min formue. Det bedste prisbud er 3,7 mio. kr. fra begyndelsen af juli eller det halve af ...(indklagedes)... vurdering for 2 år siden. Til den pris vil ...(indklagede)..., som enepanthaver, få indfriet 3,7 mio. kr. fratrukket ...(ejendomsmæglers)... salær.

Jeg har siden juli 2007 betalt renter på snart 690.000 kr. Jeg har tabt på aktier, og mit byggeprojekt i Toscana er nødlidende. Jeg har siden juli 2007 betalt renter på snart 690.000 kr. og jeg vil anstrenge mig til det yderste med fortsat at betale ...(indklagede)... Men jeg må se i øjnene, at min betalingsevne svinder ind, og hvordan får jeg råd til en anden bolig?

Det kan ikke være rigtigt, at ...(indklagede)... skal dækkes ind på min bekostning. Hverken ...(indklagede)... eller jeg er ansvarlige for markedsudviklingen, men ...(indklagede)... er ansvarlig for at råde mig til et lån baseret på et forkert, mangelfuldt og vildledende beslutningsgrundlag og for en overbelåning, som nødvendigvis måtte fremtvinge et forceret salg.

Jeg fastholder, at ...(indklagede)... må dække provenuetabet, når huset endelig bliver solgt. Det er det tab, jeg er blevet påført i forhold til min husværdi før juli 2007..."

På forespørgsel fra Nævnet har klageren den 26. oktober 2009 afgivet følgende oplysninger:

"...Jeg har modtaget brev fra Realkreditankenævnet af 6. oktober 2009, hvor jeg bliver bedt om at redegøre for udviklingen i min pengebeholdning fra efteråret 2007 og indtil nu.

Som tidligere anført kom det som et chok for mig, da jeg i september 2007 modtog et indbetalingskort fra ...(indklagede)... på ca. 75.000 kr. i terminsudgifter. De følgende måneders udvikling gjorde sit til, at jeg mistede tilliden til ...(indklagedes)... rådgivere. Jeg valgte efter fleres råd herunder fra min sagfører at overføre pengene til ...(pengeinstitut 2)... Jeg har fra barns ben været kunde i ...(pengeinstitut 3)..., og efter fusionen i ...(pengeinstitut 2)...

Den 10. december 2007 blev overført værdipapirer til kursværdi på 990.275 kr. se bilag 1. Pengene er siden da alene blevet brugt i overensstemmelse med den

så kaldte nedsparingsplan til betalinger til ...(indklagede)..., første gang i december 2007. På grund af den negative kursudvikling på fondsbørsen bliver jeg mere og mere nervøs og vælger at sælge værdipapirerne den 1. oktober 2008. Salgsprovenuet blev på 650.471 kr. Jeg har tabt ca. 108.213 kr. ifølge bankens beregning i den tid, hvor jeg havde papirerne i ...(pengeinstitut 2)... Jeg kunne ikke som andre lade papirerne være og så håbe på kursstigninger, som jo kom i år. Pengene skulle løbende bruges kvartalsvis til terminer.

Siden den 10. december 2007 er der betalt 608.645 kr. i terminer til ...(indklagede)... Nu er saldobeløbet på 366.902 kr. efter septembers termin. Terminsrentesatsen er i september faldet til 5.6685 kr. hvis rentesatsen ikke stiger på ny, vil der så være penge til en ekstra termin ud over terminerne i 2010!!!!!!!

Mit byggeri til 2 mill. kr. i Toscana er fordelt på følgende måde. De 600.000 kr. blev overført til ...(italiensk bank)... af ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... via ...(pengeinstitut 4)... i slutningen af juni 2007. De blev hævet af bygherren den 21. juli 2007. De 1,4 mio. kr. står i ...(pengeinstitut 2)... på en særlig konto øremærket til at blive overdraget til Italien, således som aftalt med bygherren og mig. Byggeriet er påbegyndt, men er ikke gjort færdigt til tiden. Der er anlagt konkursbegæring den 15. august ved retten i ... mod bygherren, men efter sigende er bygherren solvent. En italiensk sagfører fører min sag. Det koster også mange penge, men om jeg nogensinde får mine penge retur, det tvivler jeg i dag meget på. Det kan tage år, siges det. Vi er jo i Italien.

Selv om jeg gik på pension i oktober 2007, har jeg genoptaget arbejdet nu som tilkaldevikar i skolen. Jeg har indtil dato prompte betalt ...(indklagede)... lige som alle andre kreditorer. Jeg lever spartansk, men er snart nået til en uholdbar grænse. Sådan som jeg efterfølgende er blevet belært om nedsparingslån, blev beløbet lagt i værdipapirer reserveret til at dække terminer - ifølge budgetplanen frem til 2017. Det var ikke for mine rådgivere i ...(indklagede)... på tale, at der skulle tages yderligere dele fra af lånet til terminsbetalinger.

De sidste 1,4 mill. kr. af lånet på 4,1 mill. kr. skal derfor ikke bruges til terminsbetalinger på huset i ... Hvis det sker, vil jeg om få år stå tilbage uden midler til en bolig - hverken i Italien eller her hjemme.

Jeg fastholder min klage og mit krav. Jeg håber, at mine svar er dækkende..."

På forespørgsel fra Nævnet har indklagede den 6. november 2009 afgivet følgende oplysninger:

"...Under henvisning til Realkreditankenævnets brev af 6. oktober følger nedenfor besvarelse af nævntes spørgsmål:

A. En redegørelse for anvendelsen/udbetalingen af låneprovenuet for lånet på 4.150.000 kr.

Obligationslånet stort kr. 4.150.000 blev jf. udbetalingsbrev af 3. juli 2007 (bilag G) udbetalt pr. 4. juli 2007 til kurs 96,5580. Det endelige provenu efter fradrag af lånesagsgebyr og øvrige omkostninger udgjorde herefter kr. 3.999.974,84 som blev overført til udbetalingskonto ..., jf. kontoudskrift af 21. september 2007 (bilag H).

På dette tidspunkt blev indklagede bekendt med, at klageren havde et lån i ...(pengeinstitut 3)... Af låneprovenuet blev herefter anvendt kr. 120.000 til indfrielse af dette lån. Herudover ønskede klageren umiddelbart herefter

overført kr. 60.000 til sin indlånskonto. Låneprovenuet blev således anvendt som nedenfor angivet:

Udbetalingskonto ...

Provenu, obligationslån kr. 4.150.000	3.999.979,84
Indfrielse af friværdi konto 1)	1.165.840,59
Indfrielse, lån (banken)...	120.000,00
Overført til indlånskonto	60.000,00
Tinglysningsafgift, fast	1.400,00
Garantiprovision	7.781,25
Overført til porteføljekonto 2)	2.585.000,00
Tinglysningsafgift, variabel	54.700,00
Renteindtægt	347,67
Overført til porteføljekonto	5.600,67

1) Friværdikonto ...

Som oplyst i indklagedes udtalelse af 28. november ønskede klageren i maj 2006, at erhverve en bil, hvorfor der blev oprettet en kassekredit på kr. 600.000 i ... (det koncernforbundne pengeinstitut) ... Den 2. juli 2007 før realkreditlånet endnu var udbetalt ønskede klageren en bankcheck stor € 81.000 svarende til kr. 603.793, til a conto betaling i forbindelse med købet af ejendommen i Italien, hvilket beløb blev hævet på friværdikontoen jf. kontoudskrift af 4. juli 2007 (bilag C). Efter lånets udbetaling udgjorde friværdikontoens saldo 1.165.840,59 som blev indfriet ved anvendelse af en del af provenuet fra realkreditlånet.

2) Porteføljekonto ...

Efter lånets udbetaling blev kr. 2.585.000 overført til klagerens porteføljekonto jf. kontoudskrift af 10. december 2007 (bilag J). Umiddelbart herefter blev der overført kr. 1.425.000 til klagerens indlånskonto, konto ..., hvilket efter klagerens udsagn på dette tidspunkt udgjorde restbetalingen for ejendommen i Italien.

Særligt ønskes det belyst,

1) hvor stort et beløb der blev placeret i værdipapirer,

Saldoen på porteføljekontoen udgjorde i henhold til kontoudskrift af 10. december 2007 (bilag J) den 5. juli 2007 kr. 2.585.000,00. Ifølge aftale med klageren blev der som ovenfor anført overført kr. 1.425.000 til klagerens indlånskonto til dækning af restbetalingen af ejendommen i Italien. Samme dag ønskede klageren overført kr. 76.157,00 jr. Samme kontoudtog. Herefter udgjorde saldoen på porteføljekontoen kr. 1.083.843, hvilket beløb skulle placeres i værdipapirer og i henhold til nedsparringsplanen til ydelser på klagerens to realkreditlån.

2) hvad formålet var med det beløb, der blev overført til klagerens indlånskonto,

Som det fremgår af kontoudskrift af 21. september 2007 for udbetalingskontoen (bilag H) og kontoudskrift af 10. december 2007 for porteføljekontoen (bilag J) blev der fra begge konti overført beløb til klagerens indlånskonto. Den 4. juli 2007 blev der således efter klagerens eget ønske og til privat forbrug overført kr. 60.000 fra udbetalingskontoen.

Fra porteføljekontoen blev der som anført ovenfor den 11. juli 2007 overført kr. 1.425.000 til brug for restbetalingen af ejendommen i Italien. Samme dag blev der efter klagerens eget ønske overført kr. 76.157,00 til

indlånskontoen. Dette beløb skulle efter oplysning fra klageren anvendes til køb af aktier for kr. 19.500 i den lokale golfklub, betalinger af omkostninger i forbindelse med klagerens uddannelse (kr. 5.000 og kr. 19.000) og endelig kr. 50.000 til VVS arbejde. Disse beløb fremgår af kontoudskrift af 10. december 2007 for klagerens indlånskonto (bilag K).

3) hvilken sammenhæng der er mellem de ovenfor anførte beløb og de beløb, som i totaloversigterne fremstår som "Ekstraordinær indtægt" respektive "Frie midler", således at det fremgår, hvilke beløb der indgik i afdækningen af de løbende underskud i klagerens budget.

Betegnelsen "ekstraordinær indtægt" henholdsvis "frie midler" er begge udtryk for det merprovenu, som klageren ved optagelse af realkreditlånet ville opnå efter indfrielse af gæld og betaling af ejendommen i Italien. Beløbet skulle, som oplyst, anvendes til køb af værdipapirer og betaling af de løbende ydelser på klagerens to realkreditlån. Indklagede har tidligere oplyst, at beløbet under "frie midler" kr. 2.335.300 i opgørelsen af 4. juli 2007 ikke var korrekt. Dette skyldes, at en del af beløbet, som endnu ikke var betalt til ejendommen i Italien indgik under denne post. Beløbet burde i stedet udgøre kr. 1.500.000 som angivet under posten "Ekstraordinær indtægt" i oversigten af 24. maj 2007, som dannede grundlag for klagerens beslutning om at optage lånet mv. Som det fremgår af kontoudskrift af 10. juli 2007 for porteføljekontoen (bilag J), udgjorde det endelige beløb til køb af værdipapirer imidlertid alene kr. 1.083.843. Dette skyldes følgende forhold:

Da klageren første gang præsenterede ønsket om at erhverve en ejendom i Italien oplyste klageren, at købesummen ville udgøre ca. 1,7 - 1,8 mio. Ved a conto betalingen på kr. 603.793 samt overførsel til brug for restbetalingen på kr. 1.425.000 den 11. juli 2007, var denne forudsætning ikke længere korrekt, hvilket indklagede hverken kan bebrejdes eller gøres ansvarlig for. Herudover hævdede klageren som oplyst under spørgsmål A 2) fra udbetalingskontoen kr. 60.000 og fra porteføljekontoen kr. 76.157. Endelig anmodede klageren om at en del af provenuet, nemlig kr. 120.000 skulle anvendes til indfrielse af et lån i ...(pengeinstitut 3)... Dette lån var indklagede heller ikke gjort bekendt med ved udarbejdelsen af oversigten den 24. maj 2007. Udover at klageren ønskede et større beløb afsat til køb af ejendommen i Italien end oprindeligt forudsat blev beløbet til køb af værdipapirer således reduceret med ca. kr. 256.000 som følge af klagerens egne ønsker om overførsler til indlånskontoen i ... (det koncernforbundne pengeinstitut)... Klageren er således selv ansvarlig for, at beløbet til brug for investering i værdipapirer den 11. juli 2007 alene udgjorde kr. 1.083.843 og ikke som forudsat - ved udarbejdelse af totaloversigten den 24. maj - kr. 1.500.000.

B. En redegørelse for udviklingen i de "frie midler", dvs. forbruget af disse, fra udbetalingstidspunktet og frem til den 10. december 2007, hvor indeståendet efter det oplyste blev overført til klagerens nye pengeinstitut.

Som det fremgår af indklagedes besvarelse af spørgsmål A 3) forstås ved betegnelsen "frie midler" midler, som skulle anvendes til køb af værdipapirer (se den nærmere redegørelse under besvarelsen af spørgsmål C). Beløbet kr. 1.425.000 som den 11. juli 2007 blev overført fra porteføljekontoen til indlånskontoen har imidlertid genereret en renteindtægt på kr. 11.106,42 og kr. 11.085,37 tilskrevet henholdsvis 28. september 2007 og 10. december 2007, i alt kr. 22.191,79 svarende til 3,75% p.a., jf. kontoudskriftet af 10. december 2007 for indlånskontoen (bilag K).

C. En redegørelse for udviklingen i værdipapirdepotet fra investeringstidspunktet og frem til den 10. december 2007, hvor depotet efter

det oplyste blev overført til klagerens nye pengeinstitut. Herunder bedes det belyst, hvor store tab eller gevinster der samlet blev realiseret i perioden.

Porteføljerapport af 7. december 2007 vedlægges som (bilag O). som det fremgår af rapportens side 2 og i øvrigt af kontoudskrift af 10. december 2007 for porteføljekontoen (bilag J) udgjorde primosaldoen kr. 1.083.843. Herfra blev der i henhold til oversigten betalt kr. 67.399,33 til delvis dækning af terminerne på klagerens realkreditlån, hertil kommer nettogevinst i perioden kr. 1.681,25 og endelig fradrag af omkostninger i perioden kr. 4.201,62, hvilket medførte en ultimosaldo pr. 7. december 2007 på kr. 1.013.923,30, der den 10. december 2007 blev overført til ... (pengeinstitut 2) ... i form af værdipapirer til en værdi af kr. 997.232,58, jf. transaktionsoversigt af 27. november 2008, (bilag M) og i kontanter kr. 16.240,39 efter fradrag af gebyrer på kr. 600,00 til opgørelse af depot og renteindtægt på kr. 149,67, jf. kontoudskrift af 10. december 2007 for porteføljekontoen (bilag J). værdipapirerne genererede således et afkast på kr. 1.681,25 før gebyrer i perioden 12. juli 2007 til 7. december 2007.

D. En oversigt over dels det faktiske forløb af klagerens nedsparring fra udbetalingstidspunktet og frem til den 10. december 2007, hvor klagerens pengeinstitutengagementer efter det oplyste blev overført til et nyt pengeinstitut, dels det skønnede forløb for tiden herefter med de aktuelle forudsætninger og under hensyntagen til de foretagne værdipapirplaceringer, herunder med indregning af beregnede tab og gevinster.

Til besvarelse af det faktiske forløb af klagerens nedsparring fra udbetalingstidspunktet til 10. december 2007 henvises til besvarelsen af spørgsmål B og C.

Som bilag P vedlægges totaloversigt med tilhørende forudsætninger, der tager udgangspunkt i det beløb der faktisk var til rådighed til investering i værdipapirer. Der er således anført kr. 1.500.000 i ekstraordinær indtægt og som korrektion herpå indsat et ekstraordinært forbrug på kr. 420.000, således at beløbet til investeringen i værdipapirer udgør kr. 1.080.000, ca. svarende til indeståendet på porteføljekontoen den 11. juli 2007, nemlig kr. 1.083.843. Det bemærkes, at der med oversigten er taget udgangspunkt i forudsætningerne der gælder p.t., således at der i oversigten blandt andet er taget højde for skattereformen. Totaloversigten viser, at de frie midler vil være opbrugt i 2014, hvor der således opstår et udækket behov.

E. Oplysning om, hvorvidt der foreligger anden dokumentation for rådgivningen end de i sagen fremlagte totaloversigter.

Der foreligger ingen anden skriftlig dokumentation end det i sagen fremlagte.

Indklagedes ansvar

Indklagede gør fortsat gældende, at klageren forud for låneoptagelsen havde modtaget tilstrækkelig og fyldestgørende rådgivning herunder, at klageren var blevet informeret om, at afkast af det opnåede merprovenu og merprovenuet løbende skulle anvendes til betaling af ydelserne på realkreditlånene.

Såfremt ankenævnet finder, at indklagede ikke har ydet tilstrækkelig rådgivning gøres det fortsat gældende,

at investeringen af merprovenuet i perioden fra låneoptagelsen til 10. december 2007 ikke har medført tab for klageren,

at indklagede ikke er ansvarlig for værditabet i klagerens ejendom, og

at indklagede ikke er ansvarlig for konsekvenserne af klagerens dispositioner over det øvrige låneprovenu, herunder købet af ejendommen i Italien, hvilket køb indklagede ikke har rådgivet om.

Som det fremgår af sagen, tilbød indklagede klageren i oktober/november 2007 at tilbageføre lånet uden omkostninger for klageren: Klageren opsagde bankengagementerne med ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... den 10. december 2007. Idet det påhviler klageren at begrænse sit tab gøres det gældende,

at tab som klageren efter den 10. december 2007 måtte have lidt, allerede som følge af klagerens tabsbegrænsningspligt, ikke kan gøres gældende overfor indklagede.

Hvis Realkreditankenævnet finder indklagedes rådgivning mangelfuld, bør klageren stilles som om realkreditlånet ikke var ydet, dog uden hensyntagen til klagerens disponering over låneprovenuet.

Af låneprovenuet blev anvendt kr. 120.000 til indfrielse af lån i ...(pengeinstitut 3)... og kr. 561.072 til indfrielse af saldoen på friværdikontoen (ekskl. den udstedte check på kr. 603.793). Ca. kr. 681.000 blev således anvendt til betaling af øvrig eksisterende gæld på. Klageren ville således, uanset optagelsen af realkreditlånet, have haft udgifter til betaling af ydelser på disse lån.

I forbindelse med beregningen af en eventuel godtgørelse til klageren, kan det således lægges til grund, at ca. 84% af det optagne realkreditlån blev anvendt til andet formål end indfrielse af eksisterende gæld.

Godtgørelse til klageren kan herefter beregnes således:

Bilag G:

Lånesagsgebyr	3.000,00	
Kurtage	4.007,16	
Gebyr for tingbogsattest	175,00	7.182,16

Bilag H:

Tinglysningsafgift - fast	1.400,00	
Garantiprovision	7.781,25	
Tinglysningsafgift - variabel	54.700,00	63.881,25

84% af september 2007-termin for det pågældende realkreditlån kr. 52.697,01, jf. oversigt over opkrævninger (bilag Q)	44.256,48	
- fradrag for skattefradrag, 33%	<u>-14.607,61</u>	29.657,87

84% af december 2007-termin for det pågældende realkreditlån kr. 54.473,31, jf. Oversigt over opkrævninger (bilag Q)	45.757,58	
- fradrag for skattefradrag, 33%	<u>-15.100,00</u>	30.657,58

I alt		131.378,86
-------	--	------------

Renteindtægter af kr. 1.425.000 (bilag K)-22.191,79		
Fradrag for beskatning, 33%	<u>7.323,29</u>	-14.868,50
Afkast af værdipapirportefølje inkl. omkostninger (bilag O)		<u>2.520,37</u>

Godtgørelse i alt		<u>119.030,73</u>
-------------------	--	-------------------

""

Den af indklagede fremlagte Totaloversigt af 23. oktober 2009 har følgende indhold:

Totaloversigt		2007	2008	2009	2010
...(Klageren) ... i år:					
Kundens alder		61/62	62/63	63/64	64/65
Nuværende lån	i alt	251.910	0	0	0

Løbende pensionsudbetalinger

Ratepension	Danica	0	0	0	16.216
Livrente	Tjenstemandspension	128.000	192.000	192.000	64.000
Livrente	Tjenstemandspension 2	0	0	0	106.667
Indekskontrakt	...(bank)...	0	0	0	20.000
Folkepension		0	0	0	50.817
ATP	Manuel	0	0	0	9.333
Ydelser	Brutto	379.910	192.000	192.000	267.033

Sumudbetalinger

Kapitalpension	...(Bank)...	0	0	0	201.205
Sum	Brutto	0	0	0	201.205

Ydelser og sum i alt	Brutto	379.910	192.000	192.000	468.238
Ydelser og sum i alt	Netto	290.385	162.841	172.638	364.646

Indtægter og forbrug, frie midler		2007	2008	2009	2010
Indkomst efter skat		290.385	162.841	172.638	364.646
Ekstraordinær indtægt		1.500.000	0	0	0
Afkast af frie midler (brutto)		24.181	42.598	30.571	23.730
Indtægt i alt		1.814.566	205.439	203.209	388.376

Bolig ydelser (brutto)		206.047	250.572	244.460	238.498
Privat forbrug		175.000	175.000	175.000	175.000
Pensionsbidrag		28.100	3.300	3.300	1.100
Ekstraordinært forbrug		420.000	0	0	0
Samlet behov		829.147	428.872	422.760	414.598

Overskud		985.419	0	0	0
Forbrug af frie midler		0	223.433	219.551	26.222
Udækket behov		0	0	0	0

Saldo frie midler		984.976	736.480	498.220	459.334
Friværdi (inden for 80%)		117.332	1658.000	1.748.683	1.836.514

Totaloversigt		2011	2012	2013	2014
...(Klageren) ... i år:					
Kundens alder		65/66	66/67	67/68	68/69
Nuværende lån	i alt	0	0	0	0

Løbende pensionsudbetalinger

Ratepension	Danica	24.324	24.324	24.324	24.324
Livrente	Tjenstemandspension	0	0	0	0
Livrente	Tjenstemandspension	160.000	160.000	160.000	160.000
Indekskontrakt	...(bank)...	30.000	30.000	30.000	30.000
Folkepension		76.226	76.226	76.226	76.226
ATP	Manuel	14.000	14.000	14.000	14.000
Ydelser	Brutto	304.550	304.550	304.550	304.550

Sumudbetalinger

Kapitalpension	...(Bank)...	0	0	0	0
Sum	Brutto	0	0	0	0

Ydelser og sum i alt	Brutto	304.550	304.550	304.550	304.550
Ydelser og sum i alt	Netto	266.766	269.596	268.317	266.089

Indtægter og forbrug, frie midler		2011	2012	2013	2014
Indkomst efter skat		266.766	269.596	268.317	266.089
Ekstraordinær indtægt		0	0	0	0
Afkast af frie midler (brutto)		19.605	13.119	5.601	0
Indtægt i alt		286.371	282.715	273.919	266.089

Bolig ydelser (brutto)		232.681	227.006	269.039	262.235
Privat forbrug		175.000	175.000	175.000	175.000
Pensionsbidrag		0	0	0	0
Ekstraordinært forbrug		0	0	0	0
Samlet behov		407.681	402.006	444.039	437.235

Overskud	0	0	0	0
Forbrug af frie midler	121.310	119.291	170.120	23.958
Udækket behov	0	0	0	-147.188
Saldo frie midler	326.499	199.027	23.958	0
Friværdi (inden for 80%)	1.921.567	2.003.912	2.131.999	2.257.071

Konklusion

Første år med forbrug af frie midler 2008
Første år udækket behov 2014

Klageren har den 24. november 2009 kommenteret indklagedes oplysninger af 6. november 2009 på følgende måde:

"...I indklagedes brev anføres, at de resterende 1,4 mio. kr. står på konto i ... (pengeinstitut 2)... uden dokumentation for rente og indlånsvilkår. Hvorfor spørge om det, når ... (indklagede)... flere gange har pointeret, at de ikke er ansvarlige f.eks. for kurstab på værdipapirer efter 11. december 2007. Men jeg kan oplyse, at beløbene står på anfordringskonti, så de kan disponeres over, hvis byggeriet i Toscana mod forventning bliver færdiggjort.

I den supplerende sagsfremstilling har jeg ingen bemærkninger til sagsgennemgang A til E bortset fra følgende punkter:

1. Nedsparingsplan bliver nævnt flere gange. Jeg er nødt til at gentage, således som det også fremgår af min klage, Bilag A og efterfølgende replikker, at jeg frem til lånets udbetaling aldrig hørte om det begreb eller har forstået andet end, at de frie midler var mine, som blev investeret i værdipapirer, men at jeg i øvrigt frit kunne bruge pengene.
2. Denne forståelse passer godt sammen med, at jeg fik overført beløb, som hverken havde med indfrielse af billån eller køb af byggeprojekt - altså de formål, som lånet skulle bruges til. ... (Indklagedes rådgiver)... var bekendt med mine ønsker om de overførsler, som er nævnt i den supplerende sagsfremstilling. Han godtog mine ønsker uden videre og uden at protestere over, at beløbet i porteføljekontoen dermed blev mindre, og forringede den såkaldte nedsparingsplan.
3. ... (Indklagede)... har kasseret totaloversigten fra 4. juli 2007. Normalt vil det senest udleveret budget blive regnet for det bedste bud, så ... (indklagede)... burde dengang have forklaret fejlene. Det skete ikke, måske fordi skattemodulets algoritme indeholdt systemfejl, som der ikke skulle tales om.
4. ... (Indklagede)... oplyser, at totaloversigten dateret 24. maj 2007 var beslutningsgrundlag for lånebevilling og rådgivning til mig. Jeg har anfægtet, at ... (indklagedes rådgiver)... skulle have gennemgået budgettet med mig.
5. Nu udarbejder ... (indklagede)... en tilrettet version, 23-10-2009, idet begrebet "ekstraordinær indtægt" nu skal forstås som den del af lånet, jeg ikke skulle anvende til bil og byggeprojekt - men altså til den såkaldte nedsparingsplan. Det ville være på sin plads, hvis ... (indklagede)... dengang havde fremlagt dokumentation i forståelige ord for Totaloversigtens forskellige begreber, poster, beregninger og for budgettets anvendelse. Jeg henviser til ... (indklagedes)... "ordforklaring og forbehold" til

porteføljerapport, jf. bilag 0. Den fremsendte "forudsætninger i PP budget 2009" giver på ingen måde den ønskede information.

Dog bemærker jeg, at listen oplyser valgte inflation til 2½% p.a. Denne faktor bliver, så vidt jeg kan se, kun anvendt ved fremskrivning af ejendomsværdi, mens andre poster ikke reguleres. De er således reale beløb (deflaterede) poster. Det kan afkast af aktier og obligationer dog ikke være, idet afkastsatserne må være nominelle størrelser. De er alt for høje til at være reale størrelser i et budget over 30 år. Investeringsafkastets størrelse giver således et forkert og alt for positivt forløb af "afkast af frie midler".

6. Endelig er posten Boligydelse (brutto) fortsat forkert. Ydelserne skal være summen for både det nye lån og for det oprindelige realkreditlån. Denne sum var på årsbasis godt 300.000 kr. og beløbet skal være fast fra budgettidspunkt og frem til det tidspunkt, hvor lånene skal afdrages og ydelsen stiger. Dermed bliver "samlet behov" alt for lavt. Det flytter tidspunktet længere ud i år før illikviditeten opstår - break even for "udækket behov".

Alt i alt har ...(indklagedes rådgiver)... i maj 2007 udarbejdet et budget med faktuelle og graverende fejl. Jeg kan ikke forestille sig, at ...(indklagedes)... forretningsgang giver adgang til at bevilge et så stort lån til en nedsparingsplan vel at mærke med et korrekt udfærdiget budget med et break even for låntagers illikviditet på mindre end 5 år. Det gælder i særdeleshed, når lånet skulle placeres så yderligt i prioritering.

...(Indklagede)... må være ansvarlig for mangelfuld og vildledende rådgivning. I tillid til mine rådgiveres udsagn gennemførte jeg fatale dispositioner for min økonomi med et forceret forsøg på salg til følge. Jeg fastholder, at ...(indklagede)... må dække provenutabet, når huset endelig bliver solgt. Det er tabet, jeg blev påført i forhold til min husværdi før juli 2007..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet bemærker indledningsvis, at Nævnet ikke finder grundlag for at fastslå, at der er sket en overbelåning af klagerens ejendom. Nævnet bemærker endvidere, at det er klagerens økonomiske risiko som ejer af ejendommen, at ejendommens nuværende værdi som følge af det generelle fald i ejendomspriserne er mindre end værdien på belåningstidspunktet.

Nævnet finder ikke at kunne tillægge det betydning for sagens afgørelse, at indklagede angiveligt i efteråret 2007 tilbød at "skrue" lånesagen tilbage. Nævnet har herved lagt vægt på, at klageren på dette tidspunkt havde disponeret på grundlag af nedsparingslånet.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Carsten Holdum og Maria Hyldahl - udtaler herefter:

Det er ikke muligt at foretage en konkret bevisvurdering af parternes uenighed om, hvilken rådgivning der mundtligt er givet klageren forud for optagelsen af nedsparingslånet. Det må

imidlertid bevismæssigt komme indklagede til skade som professionel långiver og rådgiver, at der er uklarhed om, i hvilket omfang klageren er rådgivet om de usikkerhedsmomenter, der er knyttet til et nedsparingslån. Vi finder på denne baggrund, at klageren kun kan anses for at være rådgivet om/have forstået delelementerne i nedsparingslånet, i det omfang Totaloversigten af 24. maj 2007, som klageren efter vores opfattelse må have været bekendt med, indeholder oplysninger, som en almindelig låntager må antages at have eller burde have forstået.

Vi finder, at klageren i forbindelse med belåningen må eller burde have forstået, at hun optog et nedsparingslån i ejendommen med den virkning, at en del af låneprovenuet og afkastet heraf skulle anvendes til løbende betalinger af ydelser på lånet, og således at hun over tid og afhængig af anvendelsen af låneprovenuet var nødsaget til at fraflytte ejendommen eller optage yderligere lån, når låneprovenuet og afkastet var opbrugt. Vi finder endvidere, at klageren må eller burde have forstået, at der til Totaloversigten af 24. maj 2007, som indeholdt beregninger frem til 2036 over indtægter og forbrug og over ejendomsværdien, var knyttet en vis usikkerhed.

I Totaloversigten nævnes en "ekstraordinær indtægt" på 1.500.000 kr. Vi lægger til grund, at dette beløb var det delprovenu, også i sagen benævnt "frie midler", med løbende afkast, der efter parternes aftale skulle anvendes til betaling af ydelser på realkreditlånene. Totaloversigtens konklusion lyder:

Konklusion

Første år med forbrug af frie midler	2008
Første år udækket behov	2016

Summen af udækkede behov	2.972.415
Friværdi i bolig (inden for 80%) i år 2028	5.372.167

Det er vores opfattelse, at der til Totaloversigten navnlig er knyttet usikkerhed til følgende variable parametre: 1) fastsættelse af ejendommens værdi i låneperioden, 2) det største obligationslån er variabelt, dog med et renteloft på 5 pct. og 3) fastsættelse af afkast på de "frie midler".

Vi finder, at klageren må have forstået eller burde have forstået, at ejendommens værdi var afhængig af de til enhver tid gældende markedspriser, og at totaloversigtens angivelser af ejendommens værdi i perioden 2007 - 2034 alene var teoretiske fremskrivninger. Vi tillægger derfor ikke usikkerheden nævnt under 1) betydning for klagesagens afgørelse.

For en låntager, der som klageren - ud over provenuet ved låntagningen - kun råder over beskedne midler, er det et

grundlæggende spørgsmål, hvor længe provenuet eller et delprovenu fra et nedsparingslån giver mulighed for at forblive i ejendommen. Efter vores opfattelse har det påhvilet indklagede som professionel låneformidler at rådgive klageren nærmere om dette helt centrale spørgsmål og herunder at redegøre for de usikkerhedsmomenter, der er forbundet med besvarelsen af spørgsmålet, jf. det under 2) og 3) nævnte. Med den bevisvurdering, som vi anlægger vedrørende indklagedes rådgivning, jf. bemærkningerne ovenfor, må vi lægge til grund, at indklagedes oplysninger i totaloversigten af 24. maj 2007 er givet uden forbehold og med rimelighed af klageren har kunnet opfattes som et tilsagn om, at der ville blive disponeret over delprovenuet på 1.500.000 kr. af nedsparingslånet på en sådan måde, at ydelserne på realkreditlånene frem til ca. udgangen af 2016 kunne afholdes af dette delprovenu og afkast heraf.

Den usikkerhed som er nævnt under 2) har indtil udgangen af 2009 påvirket forløbet af nedsparingen negativt. Den usikkerhed, der er nævnt under 3) manifesterede sig ved, at afkastet af "den ekstraordinære indtægt/de frie midler" i 2007 og 2008 blev væsentligt ringere end forudsat i Totaloversigten.

Det fremgår af sagen, at klageren har disponeret på en sådan måde, at "den ekstraordinære indtægt/de frie midler" på 1.500.000 kr., nævnt i Totaloversigten blev reduceret til et beløb, der efter indklagedes oplysninger udgjorde 1.083.843 kr. Med denne reduktion ville klageren på grundlag af oplysningerne i Totaloversigten, der som nævnt må være forbundet med en vis usikkerhed, efter vores vurdering kunne have forventet, at ydelserne på realkreditlånene kunne afholdes i hvert fald til udgangen af 2013.

Det fremgår endvidere af sagen, at klageren den 10. december 2007 ophævede porteføljekontoen, således at indklagede herefter ikke havde indflydelse på afkastet fra kontoen. Vi finder imidlertid, at der ikke er sket en forringelse af "den ekstraordinære indtægt/de frie midler" ved overførelsen til klagerens pengeinstitut. I betragtning af, at der var et betydeligt negativt afkast både i 2007 og 2008 af værdipapirerne, og at disse løbende skulle realiseres med henblik på betaling af terminsydelser, bør det efter vores opfattelse ikke komme klageren til skade, at hun afhændede værdipapirerne i 2008.

Det kontantindestående, som klageren ved udgangen af september 2009 kunne disponere over, er delvis tilvejebragt af klageren gennem særindtægter ved vikararbejde. Efter vores beregninger ville "den ekstraordinære indtægt/de frie midler", der ville have været til rådighed, hvis klageren ikke havde suppleret disse, i det væsentlige være opbrugt med udgangen af 2011.

Det er på grundlag af det foran anførte vores samlede vurdering, at klageren på grund af Totaloversigten af 24. maj 2007 og det efterfølgende begivenhedsforløb - når de således beregnede frie midler er opbrugt i 2011 - har krav på ikke at skulle betale terminsydelser på de to obligationslån hos indklagede før efter udgangen af 2013. Vi stemmer således for at fritage klageren fra at betale terminsydelser på lånene i 2012 og 2013.

To medlemmer - Per Englyst og Mads Laursen - udtaler:

Efter det oplyste har der i perioden forud for låneoptagelse m.v. været en dialog mellem klageren og indklagede, og det må have formodningen for sig, at totaloversigten af 24. maj 2007 er blevet gennemgået eller i hvert fald drøftet mellem parterne i forbindelse med oversigtens udlevering. Det ville have været mest hensigtsmæssigt, om indklagede nærmere kunne dokumentere eller sandsynliggøre omfanget og indholdet af den rådgivning, der måtte være givet i forbindelse hermed. Det ville imidlertid også være nærliggende, om klageren, hvis hun havde spørgsmål til oversigten eller ikke havde forstået denne, havde taget kontakt til indklagede inden dokumenternes underskrivelse med henblik på en nærmere uddybning af oversigten og konsekvenserne af konstruktionen, som indeholdt væsentlige økonomiske dispositioner.

Det bemærkes, at der i totaloversigten er indeholdt en ekstraordinær indtægt på 1.500.000 kr., hvilket beløb reelt efterfølgende blev reduceret til 1.083.843 kr. overvejende på baggrund af udtræk af et større beløb til køb af huset i Toscana end oprindelig forudsat og privat udtræk, herunder til indfrielse af et lån i et andet pengeinstitut, som indklagede ikke tidligere var gjort bekendt med.

Når henses til, at der altid vil være en vis usikkerhed ved sådanne økonomiske fremskrivninger, finder vi ikke, at totaloversigten af 24. maj 2007, som klagerens beslutninger blev truffet på grundlag af, indeholder urigtige eller misvisende forudsætninger for fremskrivningen, som kan bebrejdes indklagede.

Specielt vedrørende afkastet af frie midler bemærkes, at fordelingen mellem obligationer og aktier og det indregnede afkast forekommer passende og i øvrigt i overensstemmelse med den indgåede porteføljeaftale.

Baggrunden for, at økonomifremskrivningen i totaloversigten af 24. maj 2007 ikke har kunnet holde, skal ud over ovennævnte ses i sammenhæng med ejendoms- og finanskrisen, hvilke forhold indklagede ikke kan pålægges risikoen for.

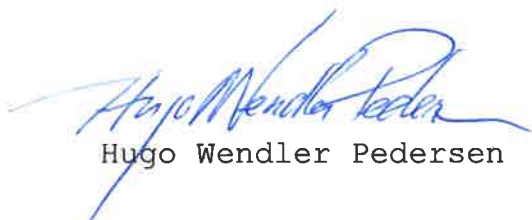
Vi finder således ikke, at der foreligger noget ansvarsgrundlag og stemmer derfor for at frifinde indklagede.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, tilpligtes at anerkende, at klageren,) , skal fritages for at betale terminsydelser på de to obligationslån hos indklagede i 2012 og 2013.



Hugo Wendler Pedersen

/



Susanne Nielsen