



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 8. april 2011

JOURNAL NR.: 2010-01-09-117-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Indfrielse. Differencerente.
Rådgivning.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 24. marts 2011

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Maria Hyldahl (2 stemmer jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)

Per Englyst

Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne havde i deres ejendom to lån til det indklagede realkreditinstitut, dels et 6 pct. obligationslån på 2.388.000 kr., dels et kortrentelån F1 på 215.000 kr.

Pantebrevet for lånet på 2.388.000 kr. indeholder følgende bestemmelser om ekstraordinær indfrielse:

"...Ekstraordinær indfrielse

Debitor kan når som helst ekstraordinært indfri lånet helt eller delvist med obligationer af samme art (fondskode) som dem, der er udstedt i anledning af lånet, til afskrivning på lånets aktuelle restgæld. Desuden kan lånet indfries ekstraordinært helt eller delvist efter debitors skriftlige opsigelse af lånet til kontant indfrielse af restgælden til kurs 100. Opsigelsen skal være ...(indklagede)... i hænde senest 2 måneder før udløbet af en terminsperiode. Opsagte obligationsbeløb forfalder til betaling samtidig med terminsydelsen for den pågældende terminsperiode, og med samme sidste rettidige betalingsdag som terminsydelsen. ...(Indklagede)... kan forlange, at der stilles sikkerhed i form af bankgaranti eller lignende for betaling af opsagte beløb, for at opsigelsen er gyldig..."

Pantebrevet for lånet på 215.000 kr. indeholder følgende passus om ekstraordinær indfrielse:

"...Ekstraordinær indfrielse

Debitor kan når som helst ekstraordinært indfri lånet helt eller delvist med obligationer af samme art (fondskode) som dem, der er udstedt i anledning af lånet, til afskrivning på lånets aktuelle obligationsrestgæld. Indfrielse i december måned ved udløb af en fastrenteperiode forudsætter dog, at ...(indklagede)... rettidigt har modtaget meddelelse om, at lånet ikke ønskes rentetilpasset. Lånets restgæld skal i så fald indfries senest sidste bankdag i december måned ved udløb af en fastrenteperiode. Denne indfrielse kan valgfrit ske ved debitors kontante betaling af lånets restgæld til kurs 100 eller med obligationer som ovenfor nævnt. Tilsvarende regler gælder for nedbringelse af lånet i december måned ved udløbet af en fastrenteperiode..."

Indklagede fremsendte den 24. februar 2009 et lånetilbud til klagerne vedrørende omlægning af de indestående lån til et kortrentelån F1 på 2.622.900 kr. Lånetilbuddet indeholdt en oversigt over indholdet, og det var i den forbindelse anført, at indklagedes LånGuide var en del af lånetilbuddet. Af lånetilbuddet fremgår endvidere følgende:

"...Konsekvensberegning

Lån	Hovestol kr.	Rente/ Obl.rente,%	1.års ydelse før skat kr.	1.års ydelse efter skat kr.	Obligations- restgæld kr.	Løbe- tid,år	Nutidsværdi efter skat kr.
Nyt lån							
...(Indklagede)...							
	2.622.900	3,58416/4	107.130	70.460	2.613.725	30	2.614.400

Lån, der skal indfries

...(Indklagede)...

215.000	5,16948	12.364	8.131	217.417	29	223.917
---------	---------	--------	-------	---------	----	---------

...(Indklagede)...

2.388.000	6	155.369	102.186	2.388.000	28,75	2.967.813
-----------	---	---------	---------	-----------	-------	-----------

I alt		167.733	110.318	2.605.417		3.191.731
-------	--	---------	---------	-----------	--	-----------

Ændringer

(- betyder besparelse)		-60.602	-39.858	8.308		-577.330
------------------------	--	---------	---------	-------	--	----------

For rentetilpasningslån er de oplyste tal beregnet under den forudsætning, at renteniveauet i forhold til i dag forbliver uændret.

...

Beregning af provenu ved optagelse af nyt lån

Hovedstol på nyt rentetilpasningslån		2.622.9000 kr.
Ekspeditionsgebyr	1.000 kr.	
+ Kurtage	6.000 kr.	
-Omkostninger til ...(indklagede)...	7.000 kr.	7.000 kr.
Procentuel tinglysningsafgift	100 kr.	
+ Fast tinglysningsafgift	1.400 kr.	
-Omkostninger til staten	1.500 kr.	1.500 kr.
= Provenu af nyt lån efter fradrag af ovennævnte etableringsomkostninger		2.614.400 kr.
-Udgift til lån, der skal indfries (se nedenfor)		2.609.626 kr.
-Gebyr, hvis du bruger ...(indklagedes).... tilbud om TinglysningsService		2.500 kr.
-Gebyr, hvis nyt lån bliver udbetalt på baggrund af en garanti		1.000 kr.
-Gebyr for indhentning af tingbogsoplysning		175 kr.
= Forventet provenu af nyt lån		1.098 kr.

Beregningen viser hvilke udgifter, der er indregnet i det nye lån.

Derudover kan der være følgende udgifter i forbindelse med omprioriteringen.

Yderligere udgifter og godtgørelser

-Terminsydelse mv. på lån, der skal indfries(se nedenfor)	24.858 kr.
= Forventet underskud	-23.759 kr.

Vær opmærksom på, at du skal betale terminsydelse indtil indfrielsesdagen på de lån, der indfries.

Hvis du har en konto, hvor du sætter penge ind til terminsydelser, kan du eventuelt hæve beløbet herfra.

Som du kan se, viser beregningen et underskud. Hvis du benytter vores tilbud om TinglysningsService, skal du indbetale beløbet til ...(indklagede).... Det vil stå i aftalen om TinglysningsService, hvis du skal indbetale beløbet på forhånd.

Beregningerne er foretaget pr. den 24.02.2009 Resultatet kan ændre sig afhængigt, af, hvornår omprioriteringen finder sted.

Oplysninger om lån, der skal indfries.

1. ...(Indklagede)..., Rentetilpasningslån, 215.000 kr., 5,16948%

Restgæld pr. 01.01.2009	217.417 til kurs 100,45100	218.398 kr.
Indfrielsesgebyr		750 kr.
Kurtage		546 kr.
Udgift til indfrielse af lån		219.694 kr.
Rente fra 01.01.2009 til 24.02.2009		1.286 kr.
Bidrag fra 01.01.2009 til 24.02.2009		266 kr.
Beløb, der skal betales ved indfrielsen		221.246 kr.

Som indfrielsesmetode er anvendt kontantindfrielse af obligationsrestgælden. Se afsnittet om Afregningskurs i Prisoversigten.

Indfrielsen er baseret på, at lånet kan indfries til kurs 100,451. Kursen er anslået.

Lånet er baseret på inkonverterbare obligationer.

2. ...(Indklagede)..., Obligationslån, 2.388,00 kr., 6%

Restgæld pr. 01.01.2009	2.388.000 til kurs 99,800	2.383.224 kr.
Indfrielsesgebyr		750 kr.
Kurtage		5.958 kr.
Udgift til indfrielse af lån		2.389.932 kr.
Rente fra 01.01.2009 til 24.02.2009		21.492 kr.
Bidrag fra 01.01.2009 til 24.02.2009		1.813 kr.
Beløb, der skal betales ved indfrielsen		2.413.237 kr.

Som indfrielsesmetode er anvendt kontantindfrielse af obligationsrestgælden. Se afsnittet om Afregningskurs i Prisoversigten.

Hvis kursen er eller kommer under den kurs, som lånet vil kunne indfries til efter en opsigelse, kan det oftest ikke betale sig at opsiges lånet..."

Af indklagedes LånGuide af 22. november 2008 fremgår følgende oplysninger om indfrielse:

"...Indfrielse af realkreditlån

Et realkreditlån i ...(indklagede)... kan indfries eller nedbringes ekstraordinært mod betaling af gebyr.

Når lånet indfries, skal ...(indklagede)... indløse obligationer, som svarer til obligationsgælden i den obligationsserie, som lånet blev udbetalt i. Lånet kan derfor altid indfries ved indlevering af netop disse obligationer. For mange låntagere er kontantindfrielse dog mere praktisk.

Selv om man benytter kontantindfrielse, sker der ofte ikke en egentlig indbetaling til ...(indklagede)... I de fleste tilfælde bliver indfrielsen modregnet i en ny låneudbetaling.

Vilkårene for ekstraordinær indfrielse er beskrevet i pantebrevets særlige bestemmelser. Ud over de indfrielsesmetoder, der er beskrevet i pantebrevet, vil der ofte være andre mulighed metoder alt efter hvilken type af lån, der er tale om.

Nedenfor er en beskrivelse af de forskellige metoder. Valget af metoder afhænger af kursniveauet på de bagvedliggende obligationer og tidspunktet for

indfrielsen. Hvis du benytter ...(indklagedes)... TinglysningsService kan du vælge, at ...(indklagede)... skal vælge hvilken indfrielsesmetode, der er mest fordelagtig for dig i den konkrete situation. Du skal være opmærksom på, at ikke alle indfrielsesmetoder kan benyttes i forbindelse med alle låntyper. Se under beskrivelser af de enkelte lån.

Uanset hvilken metode du vælger, skal du betale rente og bidrag frem til den dag, lånet bliver indfriet. (For rentetilpasningslån, der er opsagt til indfrielse i den efterfølgende december måned, hvor lånet ellers skulle have været refinansieret, skal der dog betales rente og bidrag til åres udgang. For andre lån, der er opsagt til indfrielse, skal der tilsvarende betales rente og bidrag til udgangen af den pågældende terminsperiode, medmindre lånet indfries med differencerente). Når indfrielsen sker uden for en terminsmåned er den rente, der skal betales, normalt obligationsrenten af den aktuelle obligationsrestgæld. Ved indfrielse i en terminsmåned, skal den forfaldne terminsydelse betales, men en eventuel rentegodtgørelse beregnes som obligationsrenten af den nye obligationsrestgæld.

Normalt bliver terminsydelsen (og/eller rente og bidrag for den pågældende del af terminsperioden) medregnet i indfrielsesbeløbet. Det eneste tidspunkt, hvor dette ikke sker, er, når indfrielsen sker ved modregning i et lån, der udbetales i perioden fra den 3. sidste bankdag i en forfaldsmåned til den 3. bankdag i den efterfølgende måned. Terminsydelsen er heller ikke medregnet, hvis lånet indfries ved opsigelse. Når terminsydelsen ikke er medregnet, skal den betales særskilt.

Hvis du skylder ...(indklagede)... andre beløb, vil disse også skulle indbetales sammen med indfrielsesbeløbet...

Prisen (kursen) på en obligation afhænger som andre priser af udbud og efterspørgsel. For nogle obligationsserier kan udbudet af forskellige årsager være lille, fx fordi enkelte store investorer har købt store dele af serien op og ikke ønsker at sælge. Dette kan medføre at obligationen bliver svær at skaffe, og kursen bliver unaturlig høj. Hvis du ønsker at vide, om obligationerne bag dit lån er vanskelige at skaffe, kan du kontakte ...(indklagede)... for at høre om ...(indklagede)... tilbyder kontantindfrielse i den pågældende obligationsserie og til hvilken kurs.

Beskrivelse af indfrielsesmetoder

Obligationsindfrielse

Et realkreditlån kan altid indfries ved indlevering af obligationer. Hvis du skal indfri dit lån med obligationer, skal du selv købe obligationer af samme art/fondscode, som blev brugt til finansiering af lånet. Obligationerne skal overføres til ...(indklagedes)... konto i VP. Obligationsbeløbet skal svare til den aktuelle obligationsrestgæld på lånet.

Du kan bestille et indfrielsestilbud hos ...(indklagede)..., hvoraf det fremgår, hvilket beløb, du skal overføre i obligationer og hvilket kontantbeløb, du skal indbetale til dækning af terminsydelser, gebyrer m.m.

Denne metode bruges sjældent af privatpersoner, men benyttes jævnligt, hvis en anden bank eller realkreditvirksomhed skal indfri et lån i ...(indklagede)...

Kontant til kursværdi

Denne metode er især interessant, hvis kurserne på de obligationer, der ligger bag lånet, er **under** den kurs, som lånet kan opsiges til - typisk kurs 100 eller 105. Det er fordi, den gør det muligt at indfri lånet til den lavere kurs.

Denne indfrielsesmetode kan kombineres med kurssikring, så du er sikker på, at du kan indfri lånet til den lave kurs på et bestemt tidspunkt i fremtiden. "Se kurssikring".

Du kan kun bestille et egentligt indfrielsestilbud, hvis lånets obligationsrestgæld er mindre end 1.500.000 kr. Af indfrielsestilbuddet vil det fremgå, til hvilken kurs, lånet kan indfries og hvilket samlet kontantbeløb, du skal betale for at indfri lånet. Der er ingen beløbsbegrænsning i forbindelse med modregning.

Der kan være tidspunkter, hvor det ikke er muligt for ...(indklagede)... at tilbyde kontantindfrielse til kursværdi.

Opsigelse

Denne metode er især interessant, hvis kurserne på de obligationer, der ligger bag lånet, er **over** den kurs, som lånet kan opsiges til - typisk kurs 100 eller 105. Metoden gør det muligt at indfri lånet til kurs 100/105, selv om kursen egentlig er højere.

For at indfri lånet ved denne metode, skal du opsiges lånet skriftligt over for ...(indklagede)... Det er vigtigt, at ...(indklagede)... har modtaget opsigelsen inden udløbet af den frist, der gælder for det pågældende lån.

Hvis lånet er udstedt på grundlag af obligationer med fire kreditorterminer, kan du opsiges lånet med to måneders varsel til indfrielse den sidste bankdag i marts, juni, september og december. Hvis du fx ønsker at opsiges et lån til indfrielse i juni termin (sidste bankdag i juni), skal ...(indklagede)... have modtaget din opsigelse senest den sidste bankdag i april.

Der findes ældre lån der, har to eller fire debitorterminer om året, mens de obligationer, der ligger til grund for lånet, kun har to kreditorterminer. I disse tilfælde er opsigelsesvarslet mindst 5 måneder.

Hvis du har opsagt et lån, er du forpligtet til at indfri obligationsrestgælden den sidste bankdag i den terminsmåned, hvortil lånet er opsagt.

Med differencerente

Denne indfrielsesmetode kaldes også straksindfrielse eller paristraksindfrielse. Den er på samme måde som "Opsigelse" interessant, når kurserne er over 100, fordi den gør det muligt at indfri lånet til kurs 100, selv om kursen er højere.

Denne indfrielsesmetode bygger som udgangspunkt på, at lånet skal opsiges og indfries som ovenfor anført til den sidste bankdag i enten marts, juni, september eller december. Hvis der er behov for at indfrielsen skal ske på et andet tidspunkt, kan man benytte indfrielse med differencerente.

Hvis lånet er opsagt, og du gerne vil indfri det tidligere, skal du betale såkaldt differencerente fra det tidspunkt, du faktisk indfrier lånet til det tidspunkt, som lånet er opsagt til.

Hvis lånet ikke er opsagt, skal du betale differencerente fra det tidspunkt, du faktisk indfrier lånet, til det tidspunkt, lånet kunne have været opsagt til med det gældende varsel.

Differencerenten er forskellen mellem lånets obligationsrente fra det tidspunkt, du faktisk indfrier lånet, til det tidspunkt, lånet kunne have været opsagt til med det gældende varsel.

Differencerenten er forskellen mellem lånets obligationsrente og en godtgørelsesrente, som ...(indklagede)... betaler til dig for at modtage indfrielsesbeløbet får tid. Differencerenten beregnes af den aktuelle obligationsrestgæld. Differencerenten er fradragsberettiget..."

Klagerne indgik den 25. februar 2009 en aftale om Tinglysningsservice med indklagede. Af aftalen fremgår følgende:

"...Denne aftale vedrørende følgende ekspeditioner:

Nyt lån, der skal udbetales

...(Indklagede)..., Rentetilpasningslån med mulighed for Afdragsfrihed, 2.622.900 kr.

Løbetid: 30 år

Fastrenteperiode: 1 år ☐ Anden periode: _____

Om afdragsfrihed er aftalt:

Antal år: 8 år

Perioder:

24.02.2009 – 31.12.2016

De udskudte afdrag opkræves i forbindelse med den sidste termin...

Hvornår skal det nye lån udbetales, og hvordan skal de gamle lån indfries?

Ved en omlægning er det nødvendigt dels at tage stilling til, hvordan og hvornår det nye lån skal udbetales, og dels hvordan de gamle lån skal indfries. I LånGuiden er der et afsnit, der beskriver de forskellige valgmuligheder.

...(Indklagede)... anbefaler, at du både sikrer kursen for det nye lån og lån, der skal indfries. Udbetaling af nyt lån og indfrielse af eksisterende lån skal ske samme dag. Hvis du vil sikre kursen, skal du ringe til ...(indklagedes)... kundecenter på telefon ...

Vælg, hvordan du vil have udbetalt det nye lån:

- ☐ Jeg har aftalt kurssikring af udbetalingen. Lånet skal udbetales den _____. Hvis pantebrevet ikke er tinglyst på denne dato, sker udbetalingen på baggrund af en garanti stillet af ...(koncernforbundne pengeinstitut)...
- x Jeg ønsker lånet udbetalt hurtigst muligt. Der sker på baggrund af garanti stillet af ...(koncernforbundne pengeinstitut)...
- ☐ Jeg ønsker lånet udbetalt til dagskurs, når pantebrevet er tinglyst.
- ☐ jeg ønsker lånet udbetalt, når jeg giver besked.

Kursen på det nye lån kan ændre sig inden udbetalingen, hvis du ikke sikrer kursen.

Vælg, hvordan du vil have indfriet eksisterende realkreditlån:

...(Indklagede)..., Rentetilpasningslån med mulighed for afdragsfrihed 215.000 kr.:

- ☐ Jeg har aftalt kurssikring af indfrielsen.
- ☐ Jeg har opsagt lånet.
- x Jeg ønsker, at ...(indklagede)... skal indfri lånet på den måde, som ...(indklagede)... skønner mest hensigtsmæssig for mig.

...(Indklagede)..., Obligationslån med mulighed for afdragsfrihed 2.388.000 kr.:

- ☐ Jeg har aftalt kurssikring af indfrielsen.
- ☐ Jeg har opsagt lånet.
- x Jeg ønsker, at ...(indklagede)... skal indfri lånet på den måde, som ...(indklagede)... skønner mest hensigtsmæssig for mig.

Kursen på indfrielsen kan ændre sig, hvis du ikke sikrer kursen..."

Låneomlægningen blev gennemført den 11. marts 2009. Af låneafregningen fremgår følgende:

"...Endeligt provenu for ...

Nyt lån, Rentetilpasningslån

Hovedstol	2.622.900,00 kr.
-Procentuel tinglysningsafgift	100,00 kr.
-Kurtage	6.000,00 kr.
-Ekspeditionsgebyr for låneetablering	1.000,00 kr.
-Fast tinglysningsafgift	1.400,00 kr.

Provenu af det nye lån 2.614.400,00 kr.

Modregninger:

Indfrielse: Rentetilpasningslån, lånenr. ..., opr. 215.000,00 kr.

-Indfrielsesbeløb 222.275,06 kr.

Indfrielse: ...(Indklagede) ..., Obligationslån, ..., opr. 2.388.000,00 kr.

-Indfrielsesbeløb 2.455.344,15 kr.

-Gebyr for gennemførelse af tinglysningservice 2.500,00 kr.

-Gebyr for pantebrevsgaranti 1.000,00 kr.

-Gebyr for indhentning af tingbogsoplysning 175,00 kr.

Samlet overskud/underskud -66.894,21 kr.

..."

Indfrielsesafregningerne indeholder følgende oplysninger:

"...Specifikation af straksindfrielse

Obligationer: Rente 6,00%, ...			
Restgæld DKK 2.388.000,00 til kurs 100,000		DKK	2.388.000,00
Bidrag	11.03.2009-01.04.2009	DKK	-705,22
Rente	11.03.2009-01.04.2009	DKK	-8.358,00
Differencerente 5,00%	11.03.2009-01.07.2009	DKK	36.815,00
Terminsbetaling	01.03.2009	DKK	38.842,37
Gebyr for indfrielsesafregning	11.03.2009	DKK	750,00
I alt		DKK	2.455.344,15
Indbetalt den 11.03.2009		DKK	2.455.344,15

Differencerente for fondskode 0936472 er obligationsrente 6,00% minus godtgørelsesrente 1,00%.

...(Indklagede) ... har ydet favør på godtgørelsesrenten, som normalt er 0,500% p.a..."

-0-

"...Specifikation af kontantindfrielse

Obligationer: Rente 4,00%, ...			
Restgæld DKK 216.783,47 til kurs 100,727		DKK	218.359,49
Kurtage		DKK	545,90
Bidrag	11.03.2009-01.04.2009	DKK	-103,47
Rente	11.03.2009-01.04.2009	DKK	-498,90
Terminsbetaling	01.03.2009	DKK	3.222,04
Gebyr for indfrielsesafregning	11.03.2009	DKK	750,00
I alt		DKK	222.275,06

Den ejendomsmægler, som havde forestået låneformidlingen, og som er autoriseret låneformidler for indklagede, fremsendte efterfølgende et brev til indklagede, som ejendomsmægleren havde modtaget fra klagernes rådgiver. Af brevet fremgår følgende:

"...Hermed et lille regnestykke i forbindelse med jeres omlægning i marts 2009 af lån i ejendommen: 1. Det obligationslån I indfrier på DKK 2.388.000,- er med en nominel rente på 6% p.a. og med en nærmeste opsigelsestermin per 30. juni 2009. I for lånet omlagt per 9. marts 2009. da der er tale om straks-indfrielse med såkaldt differencerente så betyder det følgende sådan som jeg kan regne det ud: a. I skulle have betalt på lånet ved terminen den 30.3.2009 rente for perioden 1. jan. - 30. marts 2009. I forbindelse med låneomlægningen betaler I så fra 1. jan. - 9. marts 2009 (altså 69 rentedage) svarende til DKK 27.462,- ($=6\% \times 69/360 \times 2.388.000,-$). Det er med andre ord en udgift I alligevel skulle betale (I kan se af opkrævningen på det nye lån, at første termin er lidt større end anden termin, hvilket skyldes, at der i første terminsopkrævning er en rente fra 11. marts og ikke 1. april 2009. b. Differencerenten skyldes, at det lån I opsiger (de DKK 2.388.000,-) først kan opsiges fra 30. juni 2009. Derfor skal I fortsat betale rente til obligationsejerne i perioden 9. marts - 30. juni 2009 på 6% eller i 111 rentedage. Det betyder så også, at I modtager en slags indlånsrente i den periode (...Indklagede)... kalder den en godtgørelsesrente), men den har (...indklagede)... kun sat til 1% p.a. (selvom 3 månedsrenten på pengemarkedet (den såkaldte CIBOR) på det tidspunkt udgjorde 2½-3% p.a.; (...Indklagede)... har med andre ord tjent et pænt beløb i rente-marginal. Den differencerente I skal betale kan udregnes til DKK 36.815,- ($=5\% \times 111/360 \times 2.388.000,-$). Dette beløb er en direkte mer-udgift for jer. Hvis I ikke er blevet oplyst og rådgivet om, at der vil være denne udgift ved "at få lånet udbetalt hurtigst muligt" (se min kommentar nedenfor) enten af (...den låneformidlende ejendomsmægler)... eller (...indklagede)... så mener jeg, at det er det beløb i kan klage over og bede om at få dækket. Jeg mener i øvrigt at (...indklagedes)... dokumenter (tinglysningsserviceaftalen) slet ikke giver en tilstrækkelig beskrivelse heraf; det er som jeg ser det et dårligt dokument, som på side 2 jo alene omtaler en af mulighederne som "jeg ønsker lånet udbetalt hurtigst muligt" uden at specificere hvad det kan indebære af omkostninger for låntager endsige anvender ordet "straksindfrielse". Mit forslag vil være at I skriver til (...indklagede)... og fremsætter klage over sagsbehandlingen (evt. suppleret med bemærkning om, at I jo heller ikke blev ringet op selv om der var tale om et negativt provenu på mere end DKK 5.000,-) med krav om, at I skal have de DKK 36.815,- tilbagebetalt. Jeg skal til slut lige for god ordens skyld sige, at der i mine beregninger alene er set på det ene (store) lån. En tilsvarende beregning burde/kunne gøres på det mindre lån, som også blev indfriet..."

Indklagede fremsendte den 30. juli 2010 følgende redegørelse til den låneformidlende ejendomsmægler:

"...Tak for dit brev vedrørende ovennævnte ejendom som vi modtog den 28. juli 2010, hvormed fulgte en opfordring fra kundernes rådgiver om at søge erstatning for opkrævede differencerenter.

Vi har nu haft lejlighed til at gennemgå sagen. Vores gennemgang giver os ikke anledning til at tilbyde kunderne en godtgørelse/erstatning. Vi vil gerne redegøre nærmere herfor.

Den 24. februar 2009 sendte vi som ønsket et tilbud på konvertering af de i ejendommen to indestående lån. I tilbuddet er det indestående 6% obligationslån forudsat indfriet til kurs 99,8. Uheldigvis holdt denne kurs ikke, da omlægningen blev gennemført.

Omlægningen, og dermed indfrielsen, sker på baggrund af de kurser, der noteres som "alle handler kl. 17:00" dagen efter, at udbetalingsproceduren igangsættes. På igangsættelsestidspunktet fredag den 6. marts var basisindfrielseskursen 96,75. Der var derfor ikke nogen overskridelse i provenuet på 5.000 kr. på dette tidspunkt.

Indfrielseskursen blev mandag den 9. marts 100,675 med et tillæg på 0,1, i alt 100,775. Kursværdien for indfrielsen blev således 2.406.507 kr., hvortil skal lægges kurtage 6.000 kr. samt indfrielsesgebyret på 750 kr. Den samlede indfrielses kostede derfor 2.413.257 kr., hvilket beløb skal holdes op mod tilbuddets 2.389.932 kr. det blev derfor 23.325 kr. dyrere at indfri lånet i forhold til tilbuddet.

Da kunderne i Aftale om TinglysningsService havde bedt os om at indfri, som vi skønnede det mest fordelagtigt for kunderne, gennemførte vi indfrielsen som en straksindfrielse med differencerenter på 36.815 kr. Disse renter er fradragsberettigede, hvorfor det var vores opfattelse, at kunderne var bedst stillet med denne indfrielsesmetode, da hverken overkurs eller kurtage er fradragsberettiget.

Den stigning, der skete i kurserne "overnight", har ...(indklagede)... ingen indflydelse på. Det er også årsagen til, at vi altid råder vores kunder til at kursikre både det nye lån og de lån, der skal indfries.

Kundernes rådgiver oplyser, at et tilsvarende krav også burde rejses for så vidt angår det lille lån på 215.000 kr. Også dette krav afviser vi, idet lånet er et rentetilpasningslån, der kun kan indfries ved opkøb af de bagved lånet liggende inkonvertible obligationer.

Uanset hvilken indfrielsesmetode der har været anvendt, har lånene ikke kunnet indfries billigere, hvorfor kunderne ikke har haft et tab, som ...(indklagede)... er erstatningspligtig for.

For kunderne er det uheldigt, at kursen stiger på indfrielsen, men omvendt har kursstigningen også haft en positiv side for så vidt angår det nye lån, der jf. tilbuddet ville have en rente på 3,58416% p.a. Den endelige rente i den første fastrenteperiode blev på kun 3,21716% p.a.

Vi håber, at vi hermed har redegjort for sagen på tilfredsstillende vis..."

Klagerne indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at godtgøre dem differencerentebeløbet på 36.815 kr. i forbindelse med indfrielse af deres lån.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne oplyser, at klagen går ud på, at de har måttet betale et ekstra beløb ved omlægning af realkreditlån. De henviser til det fremlagte materiale - særligt brevet fra deres rådgiver, som gennem den låneformidlende ejendomsmægler er fremsendt til indklagede.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til Aftale om TinglysningsService, som er underskrevet af klagerne den 25. februar 2009, og hvorefter det fremgår, at klagerne har krydset indfrielsesmetoden således af for det eksisterende obligationslån: "Jeg ønsker, at ...(indklagede)... skal indfri lånet på den måde, som ...(indklagede)... skønner mest hensigtsmæssig for mig". Samtidig blev optagelse af et nyt (samlet) rentetilpasningslån tillige aftalt.

Af lånetilbuddet af 24. februar 2009, fremgår det, at kursen på de obligationer, der skulle anskaffes ved indfrielse af obligationslånet var 99,80. Klagerne ønskede ikke at låse indfrielseskursen ved tegning af fastkursaftale, uanset at Aftale om TinglysningsService indeholder en anbefaling af dette.

Idet kursen på tidspunktet for lånetilbuddet lå tæt på 100 og muligvis kunne stige over kurs 100, kunne det vise sig mere rentabelt for kunden at gennemføre en straksindfrielse, når transaktionen faktisk blev gennemført, i stedet for ovennævnte tilbagekøb af obligationer. Denne vurdering foretages af sagsbehandleren som led i omlægningen af lånet som sædvanlig for branchen.

Afviklingen af obligationslånet blev gennemført via straksindfrielse med deraf følgende betaling af differencerente fra opsigelse til indfrielse dvs. perioden 9. marts - 30. juni 2009, svarende til renteudgiften for opsigelsesperioden. Differencerenten er forskellen mellem lånets obligationsrente og den rente, som indklagede godtgør klagerne for at modtage indfrielsesbeløbet før tid, og det beregnes af den aktuelle obligationsrestgæld. Opsigelsesvilkårene fremgår direkte af pantebrevene samt af LånGuiden.

De endelige indfrielsesomkostninger fremgår af Afregning af indfrielse, herunder differencerenten på 36.815 kr. Straksindfrielsen har dermed været dyrere end anslået i det oprindelige lånetilbud, men samlet set stadig billigere end ved den oprindeligt foreslåede indfrielsesmetode.

Anbringender

Idet klagerne ved deres underskrift på TinglysningsService har ønsket indfrielse af obligationslånet på den af indklagede skønnede mest hensigtsmæssige måde og idet klagerne ikke har fastlåst kursen på indfrielsen med en fastkursaftale, har indklagede valgt straksindfrielse med betaling af differencerente som mest hensigtsmæssig for klagerne. Der henvises endvidere til pantebrevene og LånGuiden for en udførlig beskrivelse af indfrielsesmetoderne, herunder straksindfrielse med differencerentebetaling.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indfrielsesvilkårene for de omhandlede lån fremgår af både pantebrevene og indklagedes LånGuide. Sidstnævnte er en del af aftalegrundlaget. Klagerne har således efter Nævnets opfattelse fået relevante oplysninger om indfrielsesvilkår og -metoder.

Indfrielsen var i lånetilbuddet forudsat gennemført ved obligationsopkøb. Det anføres, at beregningerne er foretaget pr. den 24. februar 2009, men at resultatet kan ændre sig afhængigt af, hvornår omprioriteringen finder sted. Der er endvidere i LånGuiden givet oplysninger om muligheden for kurssikring. Samme oplysning fremgår af Aftalen om TinglysningsService. Klagerne burde derfor efter Nævnets opfattelse have kunnet indse, at låneomlægningen, herunder indfrielserne, var kursafhængige.

Indklagede har oplyst, at indfrielseskursen for obligationslånet på omlægningstidspunktet var 100,775, svarende til en kursværdi på 2.406.507 kr. plus overskydende restgæld på 705 kr. - i alt 2.407.212 kr. Når der bortses fra delterminer, bidrag og gebyrer, som alt andet lige udgør de samme beløb uanset indfrielsesmetode, ville det samlede indfrielsesbeløb ved obligationsindfrielse, inklusive kurtage på 6.000 kr., udgøre 2.413.212 kr. Den gennemførte indfrielse udgjorde 2.425.520 kr., inklusive differencerente på 36.815 kr. Sidstnævnte er fradragsberettiget. Den skattemæssige værdi af fradraget er i klagernes kommune 34,78 pct., svarende til 12.804 kr. Med skatteværdien indregnet har klagerne efter skat betalt ca. 2.412.716 kr. for den gennemførte indfrielse.

Som det fremgår af ovennævnte, har indklagede valgt den for klagerne mest gunstige indfrielsesmetode for obligationslånet.

Lånet på 215.000 kr. er et kortrentelån, som er baseret på inkonverterbare obligationer. Dette lån kan uden for

refinansieringstidspunkterne alene indfries ved obligationsopkøb som sket.

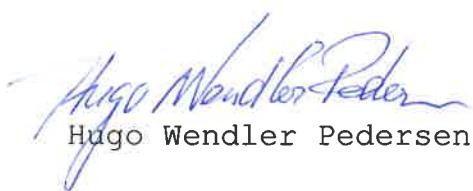
I øvrigt har kursstigningerne ført til, at klagernes nye lån blev udbetalt til højere kurser.

Nævnet kan på denne baggrund ikke give klagerne medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen



/ Susanne Nielsen