

---

21103040

### Differencerente. Indfrielse.

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 3. januar 2008 et lånetilbud til klageren på et 6 pct. obligationslån på 2.350.000 kr. Ifølge lånetilbuddet var det en forudsætning for lånet, at klageren opnåede endelig adkomst til ejendommen, eller at der blev stillet garanti herfor, ligesom lånet kunne kræves indfriet, hvis klageren ikke opnåede endelig adkomst til ejendommen senest 1 år efter lånets udbetaling. Af såvel lånetilbuddet, instituttets generelle lånevilkår samt pantebrevet for det nye lån fremgik lånets indfrielsesvilkår, herunder fristerne for kontantindfrielse. Den 5. februar 2008 blev lånet udbetalt på grundlag af en garanti fra klagerens pengeinstitut 1. Som følge af forurening af ejendommen kunne vilkårene i lånetilbuddet om tinglyst pantebrev og adkomst ikke opfyldes, og instituttet forlængede i november 2009 efter anmodning fra pengeinstitut 2 fristen for endelig tinglysning til den 1. juni 2010. En anmodning om yderligere fristforlængelse til 1. november 2010 blev afvist af instituttet med henvisning til lovgivningen. Der blev i stedet sat en frist til den 1. juli 2010. Instituttet fremsendte den 30. juni 2010 et tilbud på straksindfrielse pr. 15. juli 2010 til klagerens pengeinstitut. Lånet blev indfriet i overensstemmelse hermed, og der blev betalt differencerente for perioden 15. juli – 1. oktober 2010 med 26.052 kr. Klageren krævede godskrivning af de opkrævede differencerenter, idet han henviste til, at instituttet havde haft alle muligheder for at pariopsige lånet pr. termin. Instituttet afviste dette, blandt andet med henvisning til, at instituttet hverken havde valgt indfrielsesmetoden, foretaget opsigelse af lånet eller havde rådgivet om indfrielsesmetode.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle godskrive ham de opkrævede differencerenter. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at der i aftalegrundlaget var givet klageren en relevant og fyldestgørende rådgivning om indfrielsesvilkårene. Nævnet fandt ikke at kunne kritisere, at realkreditinstituttet ikke tog initiativ til en opsigelse af klagerens lån til indfrielse til en obligationstermin, således at det kunne være indfriet til kurs 100 pr. 1. juli 2010. Nævnet fandt endvidere ikke, at realkreditinstituttet havde været forpligtet til at udskyde indfrielsestidspunktet til en senere kredittermin, dvs. senere end 1. juli 2010. Nævnet bemærkede, at der ikke derved var taget stilling til, om pengeinstituttet havde pådraget sig et selvstændigt rådgiveransvar. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

---

### K E N D E L S E

afsagt den 24. oktober 2011

**JOURNAL NR. :** 2011-01-03-040-L

**INSTITUT:** DLR Kredit A/S

**KLAGEEMNE:** Differencerente. Indfrielse.

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 11. oktober 2011

**SAGSBEHANDLER:** Cand. jur. Keld Steffensen

### NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Maria Hyldahl

Mads Svanenklink

Mads Laursen

Lars K. Madsen



## **SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:**

Klageren indgik i 2007/2008 aftale om køb af en ejendom til blandet erhvervsmæssig og privat brug.

Indklagede afgav den 3. januar 2008 lånetilbud med henblik på finansiering af ejendommen. Af lånetilbuddet fremgår blandt andet følgende:

"...(Indklagede)... tilbyder Dem følgende lån i ejendommen matr. nr. ... (matrikelnummer)..."

| Låntype            | Hovedstol    | Løbetid | 1. hele års bruttoydelse | Rentesat<br>s |
|--------------------|--------------|---------|--------------------------|---------------|
| Obligationslån DKK | 2.350.000,00 | 30 år   | DKK 188.031,98           | 6,0000        |

...**Forinden lånet udbetales**, må følgende indsendes i kopi, og ikke give anledning til bemærkninger:

- købsaftale eller skøde i underskrevet stand med en købesum på ikke under kr. 2.950.000.
- ajourført brandforsikringspolice for bygninger i nye ejers navn med nyværdidækning...

### **Særlige betingelser**

Det forudsættes, at De har opnået endelig adkomst, eller der stilles garanti herfor, forinden lånet udbetales. Såfremt De ikke har opnået endelig adkomst senest 1 år efter lånets udbetaling, forbeholder ...(indklagede)... sig ret til at kræve lånet indfriet..."

I lånetilbuddet var der henvist til indklagedes generelle lånevilkår, som blandt andet indeholder følgende bestemmelser:

### **"... Udbetaling af lån**

...(Indklagedes)... lånetilbud er gældende i 3 måneder regnet fra tilbudsdatoen

Det tilbudte lån kan udbetales, når ...(indklagede)... modtaget tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger. Det er en forudsætning, at låntager har tinglyst adkomst på den pantsatte ejendom. Øvrige vilkår angivet i lånetilbuddet skal ligeledes være opfyldt. Lånebeløbet kan dog umiddelbart udbetales, såfremt låntagers pengeinstitut overfor ...(indklagede)... garanterer, at vilkårene for lånets udbetaling efterfølgende opfyldes...

### **Førtidig indfrielse**

Der kan altid foretages hel eller delvis førtidig indfrielse af ...(indklagede)...-lån. Reglerne for indfrielse afhænger af om lånet er baseret på inkonverterbare eller konverterbare obligationer...

Lån baseret på **konverterbare** obligationer kan ligeledes helt eller delvist indfries førtidigt med obligationer i lighed med inkonverterbare lån. Herudover kan der ske hel eller delvis førtidig indfrielse med et kontantbeløb, der svarer til obligationsrestgælden, opgjort til kurs 100 for den del af lånet, der ønskes indfriet. Indfrielsen skal ske med det i pantebrevet fastsatte varsel til en obligationstermin...

De nærmere indfrielsesvilkår i øvrigt fremgår af pantebrevet.

### **Rådgivning**

...(Indklagedes)... långivning er baseret på et samarbejde med pengeinstitutter, og evt. rådgivningsforligtelser m.v. vedrørende det valgte lån og om alternative lånemuligheder påhviler det låneformidlende pengeinstitut. Rådgivning kan dog også indhentes hos anden rådgiver eller fravælges..."

Lånetilbuddet var endvidere vedlagt et pantebrev for det tilbudte lån. Pantebrevet indeholder følgende bestemmelse om indfrielse:

**"6. Indfrielsesvilkår:**

Lånet kan uden forudgående varsel ekstraordinært indfries eller nedbringes med obligationer svarende til obligationsrestgælden pr. indfrielsesdagen af samme serie og rentefod som de, med hvilke lånet er effektueret. Udtrukne obligationer kan ikke benyttes til indfrielse af lånet. Obligationerne modtages til deres pålydende værdi. Ved ekstraordinær indfrielse eller nedbringelse af lånet forfaldet førstkomende ordinære afdrag til kontant betaling.

Endvidere kan lånet med 2 måneders varsel til en obligationstermin den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober ekstraordinært indfries eller nedbringes med et så stort kontantbeløb, at obligationsrestgælden kan udtrækkes helt eller delvis og indløses til pari. Opsigelse skal være kreditor i hænde senest den sidste hverdag i den 3. måned forud for den obligationstermin, til hvilken lånet ønskes indfriet. Indfrielsesbeløb skal være kreditor i hænde senest den sidste hverdag i måneden forud for den termin, til hvilken lånet indfries. Ved kontant indfrielse kan kreditor forlange, at der stilles sikkerhed af et pengeinstitut for beløbet.

Kreditor foretager beregning af indfrielsesbeløb og eventuelle reguleringer af lånet som følge af indfrielsen..."

Den 1. februar 2008 modtog indklagede en udbetalingsanmodning og garantierklæring fra klagerens daværende pengeinstitut 1. Af garantierklæringen fremgår følgende:

**"III. Garanti for lån uden tinglyst pantebrev og for lånevilkår**

Da ovennævnte lån ønskes udbetalt uden at der foreligger tinglyst pantebrev, erklærer undertegnede pengeinstitut

**at** pantebrevet for ovennævnte lån er underskrevet af debitor og er eller uden unødigt ophold vil blive indleveret til tinglysning,

**at** vi indestår som selvskyldnerkautionist for, at lånet incl. eventuelle restancer og omkostninger på anfordring vil blive indfriet, såfremt ... (indklagede)... ikke inden 3 måneder fra udbetalingsdatoen har modtaget pantebrevet i endelig tinglyst stand uden retsanmærkning, som ... (indklagede)... ikke kan acceptere, eller såfremt de i lånetilbudet anførte vilkår, herunder vilkår om supplerende sikkerhed ikke er opfyldt inden 3 måneder fra udbetalingsdatoen...

**IV. Indeståelse...**

x Vi indestår for, at køber opnår endelig tinglyst adkomst på den pantsatte ejendom...

Er indeståelsen **ikke** opfyldt inden 3 mdr. fra udbetalingsdatoen, indestår vi som selvskyldnerkaution for at lånet incl. eventuelle restancer og omkostninger omgående vil blive indfriet, når ... (indklagede)... fremsætter anmodning herom...

**V. Afsender/Erklæring:**

Indsendes denne udbetalingsanmodning af et pengeinstitut, erklærer vi, **...at** vi i det omfang låneoptagelsen er omfattet af bekendtgørelsen for god skik for finansielle virksomheder har givet låntager den fornødne rådgivning,

udarbejdet tjek-skema m.v., med mindre låntager skriftligt er fravalgt rådgivning eller opnået denne fra egen rådgiver (advokat, revisor m.v.)..."

Lånet blev udbetalt den 5. februar 2008 på grundlag af den stillede garanti fra pengeinstitut 1.

Efter det oplyste blev vilkårene i lånetilbuddet om dokumentation for klagerens opnåelse af endelig adkomst til ejendommen ikke opfyldt som følge af en forurening af ejendommen.

Efter anmodning fra klagerens pengeinstitut 2 forlængede indklagede den 17. november 2009 fristen for endelig tinglysning til den 1. juni 2010. Af brevet fremgik det endvidere, at:

"...Fristforlængelse ud over ovennævnte dato kræver ny bevilling..."

Den 25. maj 2010 fremsendte pengeinstitut 2 følgende e-mail til klageren:

"...Den nuværende garanti overfor ...(indklagede)... udløber 1. juni - hvorfor vi skal have forlænget denne - **i denne uge**.

Kan du forsyne mig med et par stikord på udviklingen det seneste halve år - gerne på mail, så jeg kan videresende denne..."

Klageren besvarede e-mailen på følgende måde:

"... Der kom svar fra Miljøklagenævnet i lørdags, de har givet ...(kommune)... medhold i, at der ikke skal nedlægges påkrav. Så ved jeg ikke mere. Min jurist ...(juristens navn)..., vil tale med Regionen, fordi de i deres oprindelige klage over sagen har udtalt, at det er ansvarspåkrævende for ...(kommune)..., hvis de ikke pålægger en oprensning. Vi ved ikke hvordan dette forholder sig i dag, når der er kommet det fra Miljøklagenævnet.

Vi har ikke talt med sælger, hvordan de forholder sig til sagen. Jeg har heldigvis min aftale, der siger, at jeg kan træde tilbage, hvis der ikke bliver oprenset..."

Pengeinstitut 2 videresendte den 26. maj 2010 e-mail-korrespondancen og anførte i e-mailen følgende:

"...Vi søger herved om yderligere forlængelse af frist for tinglyst pantebrev og skøde - frem til 1. november 2010 (da vi går ind i en ferieperiode nu)."

Indklagede besvarede henvendelsen ved brev af 2. juni 2010, hvoraf følgende fremgår:

"...Vi har modtaget jeres anmodning af 26. maj 2010 om fristforlængelse for indlevering af tinglyst pantebrev og dokumentation for endeligt tinglyst adkomst.

Lånet er oprindeligt udbetalt den 4. februar 2008, og der er således næsten gået 2½ år siden da, hvilket er længere end lovgivningen giver tilladelse til.

...(Indklagede)... har forlænget fristen til **den 1. juli 2010**, hvor der skal foreligge endelig afklaring vedr. forureningen, og oplysninger om ...(klageren)... fortsat ønsker at overtage ejendommen, eller om handlen "skal gå tilbage".

Såfremt der ikke foreligger nogen afklaring pr. 1. juli 2010 har vi desværre ikke anden mulighed end at lånet oprindeligt kr. 2.350.000 indfries.

Der vil ikke blive bevilget fristforlængelse ud over ovennævnte dato..."

Den 7. juni skrev pengeinstitut 2 igen en e-mail til indklagede. Af e-mailen fremgår blandt andet følgende:

"Det er en MEGET stram tidsfrist I her giver os. Er der nogen mulighed for at opnå en dato, der hedder 1. september i stedet???"

Indklagede besvarede den 10. juni 2010 e-mailen på følgende måde:

"...Jeg er godt klar over, at I har bedt om en fristforlængelse til den 1. september 2010, men da sagen allerede har kørt i over 2½ år, er det ikke muligt at imødekomme dette ønske.

Så fristen er fortsat den 1. juli 2010..."

Den 30. juni 2010 fremsendte indklagede en indfrielsesopgørelse til klagerens pengeinstitut 2. Af opgørelsen fremgår blandt andet følgende:

"Endelig indfrielsesopgørelse - Straksindfrielse

| Hovedstol DKK | Nom. rente | Konverterbar serie | Obligationslån     | Fondskode |
|---------------|------------|--------------------|--------------------|-----------|
| 2.350.000,00  | 6,0000%    | ...                | Annuitetslån 30 år | ...       |

...

| Restgældsoplysninger |  |  |     |              |
|----------------------|--|--|-----|--------------|
| Obligationsrestgæld  |  |  | DKK | 2.277.199,62 |

Ovennævnte lån kan inden 14.07.2010 indfries således:

| Indfrielsesberegning |                                           |     |  |              |
|----------------------|-------------------------------------------|-----|--|--------------|
| Obligationsrestgæld  |                                           | DKK |  | 2.277.199,62 |
| Rente                | 6,0000%                                   | DKK |  | 34.157,99    |
|                      | 01.07.2010-01.10.2010 af DKK 2.277.199,52 |     |  |              |
| Indfrielsesgebyr     |                                           | DKK |  | 750,00       |
| Adm.Bidrag           | 1,0000%                                   | DKK |  | 866,33       |
|                      | 01.07.2010.15.07.2010 af DKK              |     |  |              |

|                                 |                                                                 |            |                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|---------------------|
|                                 | 2.277.199,5<br>2                                                |            |                     |
| Gebyr for tilbud                | DKK                                                             |            | 200,00              |
| Rentegodt.                      | 0,50000%<br>15.07.2010-<br>01.10.2010<br>af<br>2.277.199,5<br>2 | DKK        | -2.413,34           |
| Forfalden ydelse/morarente      | DKK                                                             |            | 48.877,68           |
| <b>Kontant indfrielsesbeløb</b> |                                                                 | <b>DKK</b> | <b>2.359.638,18</b> |

Det kontante indfrielsesbeløb bedes overført til ...(indklagedes)... kontonummer ... (nummer)... så det er ...(indklagede)... i hænde senest pr. 14.07.2010..."

Den 15. juli 2010 fremsendte indklagede følgende indfrielsesnota til pengeinstitut 2:

"Indfrielsesnota - Straksindfrielse

| Hovedstol DKK | Nom. rente | Konverterbar serie | Obligationslån     | Fondskode |
|---------------|------------|--------------------|--------------------|-----------|
| 2.350.000,00  | 6,0000%    | ...                | Annuitetslån 30 år | ...       |

...

| Restgældsoplysninger |  |  |     |              |
|----------------------|--|--|-----|--------------|
| Obligationsrestgæld  |  |  | DKK | 2.277.199,62 |

Ovennævnte lån er pr. 14.07.2010 indfriet således:

| Indfrielsesberegning                |                                                                    |     |               |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----|---------------|
| Obligationsrestgæld                 | DKK                                                                |     | 2.277.199,62  |
| Rente                               | 6,0000%<br>01.07.2010-<br>01.10.2010<br>af DKK<br>2.277.199,5<br>2 | DKK | 34.157,99     |
| Indfrielsesgebyr                    | DKK                                                                |     | 750,00        |
| Adm.Bidrag                          | 1,0000%<br>01.07.2010.<br>15.07.2010<br>af DKK<br>2.277.199,5<br>2 | DKK | 866,33        |
| Gebyr for tilbud                    | DKK                                                                |     | 200,00        |
| Indsat på ...(indklagedes)... konto |                                                                    | DKK | -2.310.760,50 |
| Rentegodt.                          | 0,50000%<br>15.07.2010-<br>01.10.2010                              | DKK | -2.413,34     |

|                                   |                        |               |
|-----------------------------------|------------------------|---------------|
|                                   | af<br>2.277.199,5<br>2 |               |
| Forfalden<br>ydelse/moraren<br>te | DKK                    | 102,00        |
| <b>Kontant indfrielsesbeløb</b>   | <b>DKK</b>             | <b>102,00</b> |

Garanti uden tinglyst pantebrev på udbetalingsanmodning kan herefter betragtes som bortfaldet..."

Klageren protesterede ved brev af 15. juli 2010 til indklagede over de opkrævede differencerenter. Af brevet fremgår følgende:

**"Rente vedrørende lån nr. ...**

Jeg skal hermed klage over de påløbne renter til ...(indklagede)... på kr. 34.157,99 for perioden 1. juli-30. september 2010, der er medtaget på indfrielsesopgørelsen.

...(Indklagede)... opsiges lånet som en straks indfrielse, men har haft alle muligheder for at lave en pari opsigelse af lånet til en termin. Ifølge ... (indklagedes)... brev af den 17. november 2009, vil en forlængelse efter 1. juni 2010 kræve en ny bevilling. Men hvis loven eller jeres interne regler gør, at der ikke kan forlænges har I også vidst det på dette tidspunkt. Og dermed have opsagt lånet til 1. juli 2010, men det var der ligesom ingen oplysning om.

Jeg har ikke haft mulighed for at gøre nogle indsigelser, det har udelukkende været ...(pengeinstitut 1 og 2)..., der har haft kontakten til ...(indklagede)... hele vejen igennem forløbet.

Jeg vil derfor kræve, at jeg bliver godskrevet renter kr. 34.157,99 for perioden 1.juli-30.september 2010..."

Klageren rykkede henholdsvis den 26. august og den 30. september 2010 for svar på sin klage.

Den 9. november 2010 besvarede indklagede henvendelsen på følgende måde:

"...Vi har den 19.juli 2010 modtaget din klage vedr. de i indfrielsesopgørelsen opkrævede differencerenter på kr. 34.157,99, der er opkrævet i forbindelse med indfrielsen af lånet oprindeligt kr. 2.350.000.

Lånet er udbetalt den 4. februar 2008, og det fremgår af lånetilbuddet af 3. januar 2008, at "det forudsættes, at De har opnået endelig adkomst, eller der stilles garanti herfor, forinden lånet udbetales. Såfremt De ikke har opnået endelig adkomst senest 1 år efter lånets udbetaling, forbeholder ...(indklagede)... sig ret til at kræve lånet indfriet".

...(Indklagede)... har i flere omgange forlænget fristen for dokumentation for endelig adkomst, og vi blev senest anmodet om yderligere fristforlængelse den 26. maj 2010, da fristen udløb den 1. juni 2010.

...(Indklagede)... accepterede i brev af 2. juni 2010 til ...(pengeinstitut 2)... at forlænge fristen til den 1. juli 2010 og bad om en endelig afklaring vedr. forureningen, og oplysninger om, hvorvidt du ønskede at beholde ejendommen, eller om handlen "skulle gå tilbage". Vi oplyste endvidere, at såfremt der ikke forelå nogen afklaring pr. 1. juli 2010, måtte vi bede om at lånet blev indfriet, og at yderligere fristforlængelse ikke kunne bevilges.

Den 10. juli 2010 bad ...(pengeinstitut 2)... om at få fristen forlænget til den 1. september 2010. Dette blev ikke imødekommet, jf. vort brev af 2. juni 2010.

...(Pengeinstitut 2)... har den 30. juni 2010 bedt om en indfrielsesopgørelse, og ...(indklagedes)... lån blev af ...(pengeinstitut 2)... indfriet den 14. juli 2010 via en straksindfrielse.

...(Indklagede)... har ikke valgt indfrielsesmetoden for dit lån.

Vi mener, at ...(indklagede)... i nærværende sag har udvist den fleksibilitet, der var mulighed for.

Da det derudover ikke er ...(indklagede)..., som har opsagt dit lån og har rådgivet dig om indfrielsesmetode mv. finder vi ikke, at der er belæg for at godskrive dig de påløbne differencerenter på 34.157,99 kr.-rentegodtgørelse på 2.413,34.; netto 31.744,65 kr...."

Efterfølgende indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet.

### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klageren påstår indklagede tilpligtet at godskrive ham de opkrævede differencerenter.

Indklagede påstår frifindelse.

### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Klageren anfører, at han er blevet opkrævet renter i 3 måneder efter, at indklagede har opsagt hans lån, selv om indklagede kunne have varslet i så god tid, at lånet kunne være indfriet til pari.

Han har følgende bemærkninger til indklagedes udtalelse:

Han kan oplyse, at han ikke er blevet overtaget af pengeinstitut 2, men at han er gået frivilligt. Han havde dialog med pengeinstitut 1 efter dets nedbrud, hvor der var udsigt til at afdelingen ville blive overtaget af pengeinstitut 3. Det havde han ikke lyst til, og forinden dette møde havde han dialog med pengeinstitut 2 om flytning dertil.

Som sagt tidligere går hele hans klage på, at han er kommet til at betale dobbelt rente i 3 måneder i forbindelse med indklagedes opsigelse af engagementet, som kunne være undgået med lidt dialog, som indklagede kunne have startet tidligere, jf. indklagedes brev af den 17. november 2009, hvori der står om, at det kræver ny bevilling, men hvis denne ny bevilling ikke var aktuel, kunne det være oplyst der. Og han kunne allerede der have søgt ny finansiering.

Som hans advokat udtrykte det; "det er jo tyveri", og det håber han ikke indklagede går ind for, men de er åbenbart ikke helt stuerene, når de samtidig kan konstruere en svarskrivelse for at pynte på sagen, jf. at indklagede i første omgang fremlagde et brev, som aldrig er afsendt.

Angående den nævnte forureningssag skal det oplyses, at indklagede har været orienteret gennem hele forløbet, og det er nævnt i det betingede skøde, hvorefter det fremgår, at der først vil kunne komme endeligt skøde, når grunden er endeligt oprenset. Og indklagede har jo modtaget dette betingede skøde ved låneudbetalingen. Det skal oplyses, at der er fundet en aftale nu, og der påbegyndes en oprensning inden for en måned for sælgers regning.

### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indklagede oplyser, at indklagede den 3. januar 2008 afgav et lånetilbud til klageren på 2.350.000 kr. med forudsat sikkerhed i ejendommen.

Som det fremgår af lånetilbuddet, var det forudsat, at låntageren opnåede endelig adkomst, eller at der blev stillet garanti herfor, forinden lånet udbetaltes. Det var videre angivet, at såfremt der ikke var opnået endelig adkomst senest 1 år efter lånets udbetaling, forbeholdt indklagede sig ret til at kræve lånet indfriet.

Af indklagedes generelle vilkår, som var vedlagt lånetilbuddet som bilag, fremgår under udbetaling af lån følgende:

*"...(Indklagedes)... lånetilbud er gældende i 3 måneder regnet fra tilbudsdatoen*

*Det tilbudte lån kan udbetales, når ...(indklagede)... modtaget tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger. Det er en forudsætning, at låntager har tinglyst adkomst på den pantsatte ejendom. Øvrige vilkår angivet i lånetilbuddet skal ligeledes være opfyldt. Lånebeløbet kan dog umiddelbart udbetales, såfremt låntagers pengeinstitut overfor ...(indklagede)... garanterer, at vilkårene for lånets udbetaling efterfølgende opfyldes."*

Lånet blev udbetalt til låntagers pengeinstitut 1 den 5. februar 2008.

Da lånet blev udbetalt, uden at vilkårene var opfyldt, stillede låntagers pengeinstitut 1 garanti for lånevilkårene.

Som det fremgår af udbetalingsanmodningen, indestod låntagers pengeinstitut 1 for, at indklagede inden 3 måneder fra

udbetalingsdagen modtog pantebrev i endelig tinglyst stand uden retsanmærkninger, som indklagede ikke kunne acceptere, og at lånevilkårene, herunder vilkårene om endelig tinglyst adkomst på den pantsatte ejendom, blev opfyldt inden samme frist.

Da lånevilkårene ikke blev opfyldt, og indklagede ej heller fik indsendt tinglyst pantebrev inden 3 måneders-fristen udløb, forlængede indklagede flere gange fristen for lånevilkårenes opfyldelse, herunder indsendelse af tinglyst anmærkningsfrit pantebrev.

I forbindelse med de økonomiske problemer i pengeinstitut 1 blev en række kunder overtaget af pengeinstitut 2, og den af pengeinstitut 1 stillede garanti over for indklagede i den konkrete sag blev i den forbindelse i marts 2009 overtaget af pengeinstitut 2.

Den 17. november 2009 accepterede indklagede en yderligere fristforlængelse for lånevilkårenes opfyldelse til den 1. juni 2010. Baggrunden for behovet for fristforlængelserne var efter det for indklagede oplyste nogle forureningsproblemer, som skulle afklares, forinden handelen kunne gennemføres.

Ved mail af 26. maj 2010 anmodede pengeinstitut 2 om en yderligere fristforlængelse, og af den medsendte mail fra klageren fremgik det, at der fortsat ikke var nogen afklaring på forureningsproblematikken.

Ved skrivelse af 2. juni 2010 meddelte indklagede, at indklagede - efter at der næsten var gået 2½ år, siden lånet blev udbetalt - ikke var indstillet på at give en fristforlængelse ud over den 1. juli 2010. Samtidig meddelte indklagede, at hvis der ikke var en endelig afklaring inden den 1. juli 2010, måtte lånet indfries.

Ved mail af 7. juni 2010 anmodede pengeinstitut 2 om en yderligere fristforlængelse, hvilket indklagede afviste.

Efter anmodning fra pengeinstitut 2 fremsendte indklagede den 30. juni 2010 en indfrielsesopgørelse baseret på en straksindfrielse.

Den 15. juli 2010 blev lånet indfriet.

Ved skrivelse af 15. juli 2010 klagede låntageren over, at der i indfrielsesopgørelsen var indregnet renter på 34.157,99 kr.

Ved skrivelse af 9. november 2010 afviste indklagede at godtgøre klageren det anførte rentebeløb.

Anbringender:

Indklagede fremlagde i første omgang i klagesagen et brev af 28. juli 2010 fra indklagede til klageren. Indklagede beklager, at det fremsendte bilag var et udkast, som en af indklagedes medarbejdere havde udfærdiget, og som ikke er afsendt. Som bilag skulle rettelig være fremlagt indklagedes skrivelse af 9. november 2010. Indklagede skal endnu engang beklage fejlen.

-0-

Indklagede har i sagen været yderst fleksibel mht. at give klageren fristforlængelser for opfyldelse af udbetalingsvilkårene, herunder fristen for indsendelse af tinglyst pantebrev.

Fristerne er forlænget gentagne gange, men da realkreditvirksomhed er baseret på ydelse af lån med pant i fast ejendom, forudsætter indklagede, at det fornødne pantegrundlag etableres inden en rimelig tidsfrist.

Klageren har ikke kunnet forvente, at indklagede ville yde yderligere fristforlængelse end bevilget af indklagede.

Indklagede har ikke været involveret i indfrielsen. Indfrielsen er sket via låntagers pengeinstitut 2, som indklagede må gå ud fra har indfriet lånet på den gunstigst mulige måde. Det bemærkes herved, at en opsigelse af lånet til indfrielse til september termin 2010 ville have medført, at det pågældende rentebeløb alligevel ville skulle have været betalt i forbindelse med en indfrielse af lånet.

Klageren gør gældende, at indklagede kunne have varslet indfrielsen tidligere, hvorved der ville have været mulighed for opsigelse af lånet i så god tid, at lånet kunne have været indfriet til pari den 30. juni 2010. Hertil bemærkes, at indklagede allerede den 17. november 2010 havde meddelt en frist for opfyldelse af auktionsvilkårene til den 1. juni 2010. Såfremt klageren ikke mente at kunne opfylde lånevilkårene inden nævnte tidspunkt, har der været rig mulighed for at opsiges lånet og indfri det til pari til enten marts eller juni termin 2010.

Indklagede har alene bevilget en fristforlængelse for opfyldelse af lånevilkårene, og klageren må være nærmest til at vurdere, om disse kunne forventes opfyldt inden for de af indklagede fastsatte frister.

Indklagede har noteret, at klageren frivilligt har skiftet fra pengeinstitut 1 til pengeinstitut 2, og indklagede skal bekræfte, at indklagede har været bekendt med, at fristforlængelserne havde baggrund i nogle forureningsproblemer, hvilket i øvrigt også fremgår ovenfor.

Det gøres således gældende:

- at** indklagede har været endog meget langmodig med fristforlængelse for opfyldelse af auktionsvilkårene,
- at** klageren ikke kan have nogen berettiget forventning om yderligere fristforlængelser,
- at** klageren er nærmest til at vurdere, om lånevilkårene kunne opfyldes, og hvis dette ikke var tilfældet, foranledige lånet opsagt og indfriet inden for de af indklagede fastsatte frister.

#### **OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:**

Af bekendtgørelse nr. 1222 af 19. oktober 2007 om god skik, som var gældende på tidspunktet for optagelsen af det omhandlede lån, fremgår blandt andet følgende:

"§ 2. Når en finansiel virksomhed indgår aftale med andre finansielle virksomheder om afsætning og rådgivning i forbindelse med virksomhedens produkter, skal den finansielle virksomhed sikre sig, at der er en klar arbejdsdeling mellem virksomheden og medkontrahenten, og at medkontrahenten overholder reglerne i denne bekendtgørelse."

#### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Nævnet finder, at der i aftalegrundlaget er givet klageren en relevant og fyldestgørende rådgivning om indfrielsesvilkårene.

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at indklagede ikke tog initiativ til en opsigelse af klagerens lån til indfrielse til en obligationstermin, således at det kunne være indfriet til kurs 100 pr. 1. juli 2010. Nævnet finder endvidere ikke, at indklagede har været forpligtet til at udskyde indfrielsestidspunktet til en senere kreditortermin, dvs. senere end 1. juli 2010.

Nævnet har ikke derved taget stilling til, om pengeinstituttet har pådraget sig et selvstændigt rådgiveransvar.

Som følge af det anførte

**b e s t e m m e s**

Indklagede, DLR Kredit A/S, frifindes.

Hugo Wendler Pedersen  
Formand

/

Susanne Nielsen  
Sekretariatschef