
20120103033

Låneomlægning. Ekspeditionstid. Procesrente.

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte i november 2011 et tilbud på låneomlægning til klageren. Realkreditinstituttet fremsendte endvidere indfrielsesoplysninger til såvel klageren som hendes pengeinstitut, hvoraf det fremgik, at indfrielsesbeløbet skulle være indbetalt senest pr. 30. december 2011. Indfrielsen blev først gennemført den 14. februar 2012, og realkreditinstituttet krævede i den anledning klageren for procesrente (morarente) på 11.000 kr.

Nævnet fastslog, at der ikke efter god skik reglementet var indgået aftale mellem realkreditinstituttet og pengeinstitutet om afsætning og rådgivning, og at realkreditinstituttet derfor ingen forpligtelser havde haft i relation til sikring af arbejdsdeling og pengeinstitutets overholdelse af reglementet om god skik. Derimod havde instituttet ifølge rådgivningsskemaet henvist klageren til at søge "anden rådgivning", jf. § 7 i god skik bekendtgørelsen. Selv om realkreditinstituttets rolle umiddelbart alene havde været af ekspeditionsrættelig karakter, forpligtede en eventuel rådgivning realkreditinstituttet. Klageren havde i den forbindelse anført, at hun af realkreditinstituttet i starten af december 2011 fik den besked, at hun ikke skulle foretage sig yderligere, idet omlægningen herefter skete automatisk. Denne udtalelse var ikke bekræftet. Uanset om der var fremkommet en sådan udtalelse, var den tillige ikke nødvendigvis ukorrekt, hvis udtalelsen byggede på en forudsætning om, at ekspeditionerne blev foretaget inden for de frister, som var forudsat. Nævnet fandt ikke på dette grundlag at kunne statuere, at realkreditinstituttet havde pådraget sig et rådgiveransvar over for klageren. Nævnet fandt, at realkreditinstituttet i den endelige indfrielsesopgørelse samt i e-mail af 30. november 2011 på tydelig måde havde gjort opmærksom på fristerne for indfrielsen, og at instituttet således i overensstemmelse med pantebrevsvilkårene kunne kræve morarente ved for sen betaling med 1,5 pct. af det skyldige beløb pr. påbegyndt måned regnet fra sidste rettidige betalingsdag, indtil betaling fandt sted. Realkreditinstituttet havde krævet et lavere morarentebeløb, beregnet som Nationalbankens udlånsrente pr. henholdsvis 1. januar og 1. juli med et tillæg på 7 pct. p.a. Indfrielsen blev først gennemført den 14. februar 2012, og Nævnet fandt, at realkreditinstituttet derved havde været berettiget til at kræve morarente af indfrielsesbeløbet som sket. Nævnet havde ikke derved taget stilling til, hvorvidt klagerens pengeinstitut havde pådraget sig et erstatningsansvar for hele eller dele af klagerens meromkostninger, men henviste en eventuel klage herover til Pengeinstitutankenævnet. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 2. juli 2012

JOURNAL NR.: 2012-01-03-033-L

INSTITUT: DLR Kredit A/S

KLAGEEMNE: Låneomlægning. Ekspeditionstid.
Procesrente.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. juni 2012

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)
Per Frydenreim Møller
Bent Olufsen
Lars K. Madsen (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån F1 på 1.215.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet var afdragsfrit frem til den 1. januar 2012. Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår blandt andet følgende af de særlige bestemmelser:

"...2. Gebyrer og morarenter:

Betales en terminsydelse eller et indfrielsesbeløb ikke rettidigt, påløber morarenter. Morarenter beregnes p.t. med 1,5% af det skyldige beløb pr. påbegyndt måned regnet fra sidste rettidige betalingsdag indtil betaling finder sted..."

Indklagede fremsendte den 25. november 2011 et tilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til et F1-lån på 1.226.000 kr. med afdragsfrihed frem til 1. oktober 2014. Af lånetilbuddet fremgår endvidere følgende:

"...Forinden pantebrev udfærdiges, må følgende dokumenter indsendes til forevisning og ikke give anledning til bemærkninger:

- Må det oplyse overfor ...(indklagede)..., hvilket pengeinstitut, der skal stå for den tinglysningsmæssige ekspedition samt for hjemtagelsen af lånet.

Indfrielse af eksisterende lån

Lån nr. 62 må indfries, forinden nærværende lån udbetales...

Indfrielsesopgørelse vedrørende ...(indklagede)...-lån er vedlagt. Opmærksomheden henledes på de i indfrielsesopgørelsen indeholdte indfrielsesperioder og eventuelle opsigelsesfrister.

...(Indklagede)... har ved udmåling af det tilbudte lån tilstræbt, at der opnås et provenu, der er tilstrækkeligt til at indfri det/de...(indklagede)...-lån, som er forudsat indfriet inklusiv de på vedlagte omprioriteringsforslag anførte omkostninger...

Særlige betingelser

...Ifølge Finanstilsynets bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder skal der ydes rådgivning om det valgte lån og om alternative lånemuligheder, når låneansøgningen angår et privat kundeforhold. Vedlagte erklæring må derfor indsendes i underskreven stand..."

Af det i lånetilbuddet anførte omprioriteringsforslag fremgår blandt andet følgende om omkostninger:

"Omkostninger ved omprioritering

Omkostninger	Eksisterende lån	Nyt lån	Omkostninger i alt
Indfrielsesgebyr	750 DKK		750 DKK
Differencerente	4.005 DKK		4.005 DKK
Kurtage		1.839 DKK	1.839 DKK
Lånesagsgebyr		4.000 DKK	4.000 DKK
Tinglysningsafgift		1.600 DKK	1.600 DKK
Anslåede øvrige omkostninger			5.000 DKK

Omkostninger i alt			17.194 DKK
---------------------------	--	--	-------------------

Differencerenten i forbindelse med straksindfrielse fremkommer således:

Rente	28.11.2011-01.01.2012	4.389 DKK
Rentegodtgørelse (0,35%)	28.11.2011-01.01.2012	-384 DKK
Differencerente i alt		4.005 DKK...

Evt. pengeinstitut- og rykningsomkostninger indgår med anslået beløb DKK 5.000..."

Lånetilbuddet var endvidere vedlagt "Standardiseret Europæisk Informationsblad" af 25. november 2011. Af dette fremgår blandt andet følgende:

"2. Beskrivelse af produktet	...Forinden lånet kan udbetales, skal der foreligge et tinglyst, anmærkningsfrit pantebrev som sikkerhed for lånet, og evt. vilkår i lånetilbuddet skal være opfyldt. Der kan stilles garanti af et pengeinstitut for tinglyst, anmærkningsfrit pantebrev og for opfyldelse af evt. vilkår i lånetilbuddet..."
-------------------------------------	--

Klageren modtog tillige sammen med lånetilbuddet en række produktblade, herunder om låntyper, om rentetilpasningslån, om lån med afdragsfrihed, samt indklagedes generelle lånevilkår. Af vilkårene fremgår blandt andet følgende:

"Udbetaling af lån

Fristen for udbetaling af lånet fremgår af lånetilbuddet.

Det tilbudte lån kan udbetales, når ...(indklagede)... modtager tinglyst pantebrev uden retsanmærkninger. Det er en forudsætning, at låntager har tinglyst adkomst på den pantsatte ejendom. Øvrige vilkår i lånetilbuddet skal ligeledes være opfyldt...

Rådgivning

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

Såfremt lånet ønskes udbetalt til andre end et pengeinstitut, skal der i forbindelse med udbetalingen overfor ...(indklagede)... afgives en erklæring om, at rådgivning er indhentet gennem egen rådgiver eller, at rådgivning er fravalgt..."

Endelig var lånetilbuddet vedlagt "Erklæring om rådgivning", som blev underskrevet af klageren den 28. november 2011. Af erklæringen fremgår blandt andet følgende:

"Ifølge Finanstilsynets bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder skal der ydes rådgivning om det valgte lån og om alternative lånemuligheder, når låneansøgningen angår et privat kundeforhold, eller angår et erhvervsmæssigt kundeforhold, som ikke adskiller sig væsentlig fra et privat kundeforhold.

...(Indklagedes)... långivning er baseret på et samarbejde med pengeinstitutter, og eventuelle rådgivningsforpligtelser m.v. vedrørende det valgte lån og om

alternative lånemuligheder påhviler det låneformidlende pengeinstitut. Rådgivning kan dog også indhentes hos anden rådgiver eller fravælges.

Da lånet ønskes udbetalt til andre end et pengeinstitut, erklærer undertegnede lånsøger overfor ...(indklagede)..., at rådgivning er indhentet gennem anden rådgiver eller, at rådgivning er fravalgt."

Ligeledes den 25. november 2011 fremsendte indklagede en foreløbig indfrielsesopgørelse til klageren vedrørende obligationsindfrielse af det indestående lån.

Klageren fremsendte den 28. november 2011 e-mail til indklagede, hvori hun oplyste, hvem der var hendes bankforbindelse.

Den 30. november 2011 fremsendte indklagede følgende e-mail til klagerens pengeinstitut:

"Emne: tinglysningsfuldmagt mv. - HUSK SIDSTE FRIST FOR OPSIGELSE AF LÅNET ER I DAG: NOV 2011

Husk at lånet skal opsiges i dag, hvis I vil gennemføre konvertering i forbindelse med refinansiering 1. jan 2012..."

E-mailen til pengeinstituttet var efter det oplyste vedlagt tilbudsmaterialet.

Klageren fremsendte samme dag pr. telefax en opsigelse til indklagede af det indestående lån.

Ligeledes den 30. november 2011 fremsendte indklagede en bekræftelse af opsigelsen til klageren. Af bekræftelsen fremgår følgende:

"... ..(Indklagede)... accepterer herved modtagelsen af Deres opsigelse af ovennævnte lån pr. 01.01.2012.

Indfrielsesberegning		
Opsagt obligationsrestgæld pr. 01.12.2011	DKK	1.215.000,00
Terminsydelse pr. 01.12.2011	DKK	7.585,98
Indfrielsesgebyr	DKK	750,00
I alt	DKK	1.223.335,98

Primo terminsmåned vil der blive fremsendt en endelig indfrielsesopgørelse, som oplyser det kontantbeløb, der bedes overført til ...(indklagedes)... konto, så det er ...(indklagede)... i hænde seneste 30.12.2011.

Nærværende indfrielsesopgørelse forudsætter, at skyldige beløb, herunder evt. terminsrestancer er betalt på indfrielsestidspunktet..."

Klagerens pengeinstitut fremendte den 5. december 2011 følgende e-mail til indklagede:

"...Underskrift på pantebrev modtaget og kvitteret i digital tinglysning..."

Den 7. december 2011 fremsendte indklagede en endelig indfrielsesopgørelse til klageren. Af opgørelsen fremgår følgende:

"...Ovennævnte lån kan inden 30.12.2011 indfries således:

Indfrielsesberegning		
Opsagt obligationsrestgæld til brug for indfrielse	DKK	1.215.000,00
Indfrielsesgebyr	DKK	750,00
Kontant indfrielsesbeløb	DKK	1.215.750,00

Det kontante indfrielsesbeløb bedes overført til ...(indklagedes kontonummer)... så det er ...(indklagede)... i hænde senest pr. 30.12.2011..."

Den 30. december 2011 fremsendte indklagede en indfrielsesnota til klageren, hvorefter følgende fremgår:

"...Ovennævnte lån er pr. 30.12.2011 indfriet således:

Indfrielsesberegning		
Opsagt obligationsrestgæld til brug for indfrielse	DKK	1.215.000,00
Indfrielsesgebyr	DKK	750,00
Kontant indfrielsesbeløb	DKK	1.215.750,00

...(Indklagede)... har ikke mulighed for at sende elektronisk aflysningspåtegning til debitor eller debitors rådgiver, vi beder derfor om skriftligt samtykke, såfremt ...(indklagede)... skal aflyse, evt. på mail... "

Den 10. februar 2012 fremsendte indklagede et rykkerbrev til klageren med kopi til hendes pengeinstitut vedrørende betaling af indfrielsesbeløbet. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"...Ved telefaxskrivelse af den 30. november 2011 opsigde De det i ejendommen indestående lån til ...(indklagede)... stort opr. kr. 1.215.000 til indfrielse pr. 30. december 2011.

Ved skrivelse af den 30. november 2011 bekræftede ...(indklagede)... modtagelsen af Deres opsigelse og meddelte, hvilket beløb der skulle være indbetalt til ...(indklagede)... senest den 30. december 2011.

Ved skrivelse af den 7. december 2011 erindrede vi Dem om, at ...(indklagede)... senest den 30. december 2011 skulle have modtaget beløbet på kr. 1.215.750,00.

Beløbet ses endnu ikke at være indbetalt til ...(indklagede)...

Såfremt beløbet på kr. 1.215.750,00 med tillæg af Nationalbankens officielle udlånsrente med tillæg af 7% i henhold til renteloven (p.t. 7,7% p.a.) ikke er indbetalt til ...(indklagede)... inden 7 dage fra dato, beklager vi at måtte meddele Dem, at beløbet uden yderligere varsel vil blive overgivet til inkasso..."

Den 13. februar 2012 sendte Tinglysningsretten en orientering til klageren om, at klagerens pengeinstitut samme dato havde ladet et

realkreditpantebrev med en hovedstol på 1.226.000 kr. til indklagede tinglyse på klagerens ejendom.

Den 13. februar 2012 sendte klagerens pengeinstitut pr. telefax en underskrevet udbetalingsanmodning til indklagede. Udbetalingsanmodningen var udarbejdet af indklagede og, som sagen er oplyst, fremsendt sammen med lånetilbuddet. Af udbetalingsanmodningen fremgår blandt andet:

"...VI. 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 har fravalgt rådgivning eller opnået denne fra egen rådgiver (advokat, revisor m.v.)..."

Den 15. februar 2012 fremsendte indklagede følgende opgørelse over omprioriteringen til klageren:

"...Hermed opgørelse over omprioritering i ovennævnte sag.

Provenu af lån nr. 63		1.219.986,00 kr.
Indfrielse af lån 62 pr. 30.12.11	1.215.750,00 kr.	
Procesrente i henhold til opgørelse	11.384,15 kr.	
		<u>1.227.134,15 kr.</u>
...(Indklagede)... til gode		7.148,15 kr.

..."

Opgørelsen var vedlagt følgende beregning af procesrenten:

"Hovedstol	1.215.750,00
Renten skal beregnes fra?	01.01.2012
Renten skal beregnes til?	14.02.2012

...

Hovedstol	1.215.750,00 kr.
Procesrenter	11.384,15 kr.
I alt	1.227.134,15 kr.

Antal rentedage: 43

Procesrenten er beregnet på basis af Nationalbankens udlånsrente pr. henholdsvis 1. januar og 1. juli med et tillæg på 7%, jfr. rentelovens §5, stk. 1.

Udlånsrenten pr. 01.01.2012 udgjorde 0,70% p.a."

Ligeledes den 15. februar 2012 fremsendte indklagede en låneafregning vedrørende det nye lån til klageren, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Låneprovenu					
Kursværdi	DKK	1.202.727,23	til	kurs	DKK
101,9350					1.226.000,00
Kurtage 1,50% af DKK 1.226.000,00				DKK	-1.839,00
Gebyr for tingbogsattest(er)				DKK	-175,00
Lånesagsgebyr				DKK	-4.000,00
I alt				DKK	1.219.986,00

Afregnet til: ...(Klagerens pengeinstitut)...

Lånet er udbetalt på grundlag af:
Tinglyst pantebrev..."

Med kopi til klageren rykkede indklagede den 1. marts 2012 klagerens pengeinstitut for indbetaling af det underskydende provenu på 7.148,15 kr.

Den 2. marts 2012 fremsendte klageren følgende e-mail til indklagede:

"...Jeg må nok sige, at jeg ikke forstår det her, og mener at jeg er uden skyld.

Jeg vil meget gerne have en forklaring på, hvorfor at jeg skal betale ca. 11.000 kr. i procesrente?

I december, da jeg har faxet papirer ind til dig, spørger jeg, om det hele så kører automatisk, og du svarer, at det gør det.

Så midt i februar får jeg et brev om procesrenten...?????? En medarbejder hos jer, siger der er sendt et brev ud, der skulle have været udfyldt, men det har jeg ikke modtaget..."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at klageren ikke skal betale den beregnede procesrente i forbindelse med omlægningen af klagerens lån.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Om sagen kan klageren kort oplyse, at klageren i november 2011 omlagde sit lån med henblik på at forlænge afdragsfriheden. Klageren snakkede med sin rådgiver hos indklagede. Klageren

underskrev et papir og faxede det til rådgiveren. Derefter ringede klageren til rådgiveren for at høre om det videre forløb. Rådgiveren sagde, at der ikke skulle gøres mere, det ville gå automatisk. Og det forventede klageren så, betalte sin termin 31/12-11 og modtog så et brev midt februar om, at hun skyldte ca. 11.500 kr. i procesrente.

Det forstår klageren ikke. Den medarbejder hos indklagede, der har skrevet brevet, var meget ubehagelig at snakke med. Pengene skulle bare betales, sagde medarbejderen. Ingen grund og ingen rigtig forklaring.

Klageren fik at vide, at forløbet kørte automatisk, så klageren så ingen grund til bekymring.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet første gang belånte ejendommen i 2004, og at der er gennemført konverteringer i henholdsvis 2007 og 2009.

I 2009 blev der optaget et lån på 1.215.000 kr. med afdragsfrihed indtil 1. januar 2012.

På foranledning af klageren afgav indklagede den 25. november 2011 lånetilbud stort 1.226.000 kr. til konvertering af det i ejendommen indestående lån stort opr. 1.215.000 kr. Klageren ønskede fortsat afdragsfrihed, og indklagede accepterede afdragsfrihed på det nye lån indtil den 1. oktober 2014.

Indklagedes virksomhed er i overensstemmelse med den traditionelle realkreditvirksomhed baseret på, at tinglysningsekspedition, hjemtagelse af lån, låneindfrielse, individuel rådgivning m.v. varetages af andre, typisk låntagers pengeinstitut.

I overensstemmelse hermed er det i lånetilbuddet angivet, at pantebrevet først ville blive udfærdiget, når det over for indklagede var oplyst, hvilket pengeinstitut der skulle stå for den tinglysningsmæssige ekspedition samt for hjemtagelsen af lånet.

Af lånetilbuddet fremgår det videre, at der vedrørende rådgivning skal indsendes en erklæring i underskrevet stand om, at der er ydet rådgivning i overensstemmelse med god skik bekendtgørelsen.

Ved mail af 28. november 2011 meddelte klageren, hvem der var hendes pengeinstitut, og samtidig var i underskrevet stand vedlagt den med lånetilbuddet udsendte erklæring om rådgivning, hvoraf det

fremgår, at klageren erklærer, at rådgivning er indhentet gennem anden rådgiver, eller at rådgivning er fravalgt.

Ved mail af 30. november 2011 fremsendte indklagede til klagerens pengeinstitut kopi af lånetilbud, udbetalingsanmodning m.v., og samtidig blev pantebrevet genereret med henblik på elektronisk tinglysning med banken som anmelder. I mailen henledte indklagede pengeinstituttets opmærksomhed på, at det eksisterende lån skulle opsiges samme dag, hvis lånet skulle konverteres i forbindelse med refinansieringen den 1. januar 2012.

Ved mail af 30. november 2011 opsagde klageren det i ejendommen indestående lån, hvilken opsigelse indklagede bekræftede samme dato.

Ved mail af 5. december 2011 meddelte klagerens pengeinstitut, at "underskrift på pantebrev modtaget og kvitteret i digital tinglysning."

Den 7. december 2011 fremsendtes opgørelse til debitor med oplysninger om beløb og kontonummer, hvortil indfrielsesbeløbet skulle overføres.

Da indfrielsesbeløbet ikke i overensstemmelse med opsigelsen blev indbetalt til indklagede den 30. december 2011, rykkede indklagede den 10. februar 2012 for indbetaling af beløbet.

Efter at klagerens pengeinstitut havde foranlediget indklagedes pantebrev tinglyst, anmodede pengeinstituttet indklagede om at udbetale det nye lån og modregne indfrielsesbeløbet for det opsagte lån.

Da provenuet ikke var tilstrækkeligt til at dække indfrielsesbeløbet og procesrente på grund af den forsinkede indfrielse, opkrævede indklagede differencebeløbet 7.148,15 kr., jf. indklagedes skrivelse af 15. februar 2012.

Anbringender.

Indklagedes virksomhed er, som det fremgår ovenfor, baseret på, at andre end indklagede foretager tinglysning, lånehjemtagelse m.v.

Det fremgår klart af lånetilbuddet, at indklagede skal have oplyst, hvilket pengeinstitut der skal stå for den tinglysningsmæssige ekspedition og lånets hjemtagelse.

Det fremgår videre af "Indklagedes generelle lånevilkår", der er vedlagt lånetilbuddet, at indklagedes långivning er baseret på, at rådgivning m.v. foretages af det låneformidlende pengeinstitut eller andre.

Klageren har den 28. november 2011 erklæret at have modtaget rådgivning gennem anden rådgiver, eller at hun ikke har ønsket rådgivning.

Det fremgår herudover af den udbetalingsanmodning, som klagerens pengeinstitut den 13. februar 2012 har underskrevet, at pengeinstituttet har ydet låntager den fornødne rådgivning, udarbejdet tekstskeam m.v., eller at låntager har fravalgt rådgivning eller har opnået denne fra egen rådgiver.

Årsagen til, at konverteringen ikke blev gennemført den 30. december 2011, var, at det nye pantebrev ikke var tinglyst af pengeinstituttet som forudsat, hvilket alene beror på klagerens og/eller klagerens pengeinstituts forhold.

Indklagede yder ikke tinglysningservice m.v. og har ej heller stillet en sådan i udsigt.

Den af indklagede beregnede rente udgør alene den sædvanlige rente i henhold til renteloven. Af indklagedes pantebrev fremgår, at den sædvanlige morarente er 1,5 pct. pr. påbegyndt måned. Realkreditankenævnet har i kendelsen nr. 205-10-048-N godkendt, at den sædvanligt gældende morarente kan kræves betalt ved for sen indfrielse af et opsagt lån. Indklagede har imidlertid efter omstændighederne alene opkrævet rente i henhold til renteloven.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

I bekendtgørelse nr. 769 af 27. juni 2011 om god skik for finansielle virksomheder, investeringsforeninger mv. hedder det blandt andet:

"...§ 2. Når en finansiell 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...

Rådgivning

§ 7. Ved rådgivning forstås anbefalinger, vejledninger, herunder oplysninger om risici forbundet med en disposition, og oplysninger om umiddelbare konsekvenser af kundens valgmuligheder.

Stk. 2. En finansiell virksomhed skal yde rådgivning, hvis kunden anmoder herom, jf. dog §§ 2 og 14. Endvidere skal virksomheden af egen drift yde rådgivning, jf. dog stk. 4, hvor omstændighederne tilsiger, at der er behov herfor. Alternativt kan den finansielle virksomhed henvise kunden til anden rådgivning...

Stk. 4. En finansiel virksomhed kan udbyde produkter med standardiseret information med lille eller ingen tilknyttet individuel rådgivning. I så fald skal den finansielle virksomhed gøre særskilt opmærksom på disse begrænsninger. Bestemmelsen gælder ikke for lån med sikkerhed i fast ejendom...

Kapitel 4

Særlige regler om rådgivning om lån med sikkerhed i fast ejendom

§ 14. Før et pengeinstitut eller realkreditinstitut indgår aftale om et lån med sikkerhed i fast ejendom, skal instituttet informere kunden om relevante produkttyper på markedet og om fordele og ulemper ved disse, jf. § 10, stk. 3.

Stk. 2. For lån, der udbydes af instituttet eller formidles for andre institutter og som kan dække kundens behov, skal der ved rådgivningen efter § 7, stk. 3, oplyses følgende:

- 1) De væsentligste egenskaber ved de lån, som instituttet udbyder eller formidler, herunder fordele og ulemper vurderet i forhold til kunden.
- 2) De årlige omkostninger i procent (ÅOP) på rådgivningstidspunktet ved de relevante lån.
- 3) Opsigelses- og indfrielsesvilkår, herunder om indfrielse kan ske ved kontant betaling eller ved køb og indlevering af obligationer.
- 4) Mulighederne for og omkostninger ved låneomlægning eller førtidig indfrielse.
- 5) Instituttets normale prismæssige vilkår for dets kunder for de relevante lån.

Stk. 3. For realkreditlån eller lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer, skal der ved rådgivningen oplyses om den eventuelle sammenhæng mellem lånet og obligationsudstedelsen samt om muligheden for at aftale kurssikring.

§ 15. Senest ved indgåelse af en aftale om lån med sikkerhed i fast ejendom, bekræfter kunden skriftligt eller på andet varigt medium at have modtaget de oplysninger, som er indgået i rådgivningen, jf. § 14, stk. 2. På tilsvarende måde bekræfter instituttet oplysningerne. Til brug herfor anvendes standardskemaet i bilag 2. En kopi heraf udleveres til kunden.

Stk. 2. Hvis aftalen indgås under anvendelse af fjernkommunikationsteknik, som ikke gør det muligt at give oplysningerne på den i stk. 1 nævnte måde inden aftalens indgåelse, skal forpligtelsen opfyldes straks efter aftalens indgåelse.

§ 16. Ved modtagelsen af en ansøgning om et realkreditlån eller lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer skal instituttet oplyse, hvor lang tid der må påregnes at gå, før et eventuelt lånetilbud foreligger, hvis låneansøgningen ikke forventes at kunne behandles inden 14 dage.

§ 17. Instituttet skal afgive eller bekræfte et indfrielsestilbud for realkreditlån eller lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer i papirformat eller på andet varigt medium. Indfrielsestilbuddet skal indeholde en beregning over indfrielsesbeløbets størrelse inklusiv samtlige omkostninger, oplysninger om indfrielsesvilkår og -metode, herunder beregningsmetoder for differencerente, samt evt. opsigelsesfrister.

§ 18. Instituttet skal, når det afgiver tilbud om låneomlægning for realkreditlån eller lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer så vidt muligt oplyse om samtlige omkostninger. Tager lånetilbuddet ikke højde for samtlige omkostninger, skal instituttet gøre kunden udtrykkeligt opmærksom herpå..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Både indklagede og klagerens pengeinstitut har været involveret i låneomlægningen, som ikke blev gennemført inden for de forudsatte frister.

Indklagede har ikke efter reglerne i § 2 om god skik indgået aftale med klagerens pengeinstitut om afsætning og rådgivning og har derfor ingen pligt haft til at sikre sig, at der var en klar arbejdsdeling mellem indklagede og pengeinstituttet, og at pengeinstituttet overholdt reglerne i god skik bekendtgørelsen.

Derimod har indklagede efter reglerne i god skik bekendtgørelsens § 7 henvist klageren til at søge "anden rådgivning", jf. den af klageren afgivne erklæring om rådgivning af 28. november 2011.

I henhold til indklagedes generelle vilkår er indklagedes rolle i forbindelse med en låneomlægning som i nærværende sag umiddelbart alene af ekspeditions-mæssig karakter.

Hvis indklagede på trods heraf faktisk har ydet rådgivning, forpligter en sådan naturligvis indklagede. Klageren har i den forbindelse blandt andet anført, at hun af indklagede i starten af december 2011 fik den besked, at hun ikke skulle foretage sig yderligere, idet omlægningen herefter skete automatisk. Denne udtalelse er ikke bekræftet. Uanset om der er fremkommet en sådan udtalelse, er den tillige ikke nødvendigvis ukorrekt, hvis udtalelsen bygger på en forudsætning om, at ekspeditionerne blev foretaget inden for de frister, som var forudsat. Nævnet finder ikke på dette grundlag at kunne statuere, at indklagede har pådraget sig et rådgiveransvar over for klageren.

Klagerens hidtidige lån skulle indfries ved indbetaling af indfrielsesbeløbet til indklagede senest den 30. december 2011. Denne frist fremgår af den endelige indfrielsesopgørelse af 7. december 2011, ligesom dette kan udledes af den e-mail af 30. november 2011, som indklagede fremsendte til klagerens pengeinstitut, idet det deraf fremgår, at der var tale om en låneomlægning pr. refinansieringstidspunktet, som i e-mailen er anført som 1. januar 2012. Nævnet finder, at indklagede derved på tydelig måde har gjort opmærksom på fristerne for indfrielsen.

I overensstemmelse med pantebrevsvilkårene kan indklagede ved for sen betaling kræve morarente med 1,5 pct. af det skyldige beløb pr. påbegyndt måned regnet fra sidste rettidige betalingsdag, indtil betaling finder sted. Indklagede har krævet et lavere morarentebeløb, beregnet som Nationalbankens udlånsrente pr. henholdsvis 1. januar og 1. juli med et tillæg på 7 pct. p.a.

Indfrielsen blev først gennemført den 14. februar 2012, og Nævnet finder, at indklagede derved har været berettiget til at kræve morarente af indfrielsesbeløbet som sket.

Nævnet har ikke derved taget stilling til, hvorvidt klagerens pengeinstitut har pådraget sig et erstatningsansvar for hele eller dele af klagerens meromkostninger. En eventuel klage over pengeinstitutttet kan indgives til Pengeinstitutankenævnet, Amaliegade 8 B, 2. sal, 1022 København K.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, DLR Kredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen