



REALKREDITANKENÆVNET

**K E N D E L S E**

afsagt den 26. august 1994

**JOURNAL NR:** 1994-01-013-D

**KLAGER:**

**INSTITUT:** Realkredit Danmark A/S

**KLAGEEMNE:** Differencerente/bidrag ved paristaksindfrielse af lån

**EJENDOMMEN:**

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 16. august 1994

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

**NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Louise Holck

Torben Gjede

Harry Nielsen



### **SAGENS OMSTENDIGHEDER:**

Klageren har en ejerlejlighed, som oprindelig var belånt med et mixlån til det indklagede realkreditinstitut.

Det for mixlånet udstedte pantebrev indeholder på side 1 og 2 blandt andet følgende bestemmelser:

".... I ydelserne indregnes reservefondsbidrag med 2,00% beregnet af rente og afdrag.

For lånet gælder de af bestyrelsen til enhver tid fastsatte serievilkår....

.... Ydelsen erlægges kontant med sidste rettidige betalingsdag den sidste dag i terminsmåned, som ikke er en lørdag, søndag eller helligdag, og anvendes til renter af restgælden, afdrag på denne og reservefondsbidrag. Bidraget kan nedsættes eller forhøjes efter bestyrelsens beslutning....

Første ydelse beregnes forholdsmæssigt fra udbetalingsdagen og forfalder i den første terminsmåned, der indtræder efter den i kreditforeningen registrerede udbetalingsdag. For obligationslån beregnes dog rente for hele terminsperioden. I øvrigt erlægges i lånets sidste termin den til fuld afvikling fornødne ydelse.

**SÆRLIGT OM INDFRIELSE:** Indfrielse af lån skal foretages enten ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer - eller kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari. Kontantindfrielse kan dog kun ske med 6 måneders varsel (for lån med 4 årlige kreditterminer dog 3 måneder) til en betalingstermin.... Beregning af indfrielsesbeløb foretages af kreditor med bindende virkning for debitor."

Serievilkårene for de serier, hvori lånet er ydet, indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"§ 5. Amortisation af lånene sker efter annuitetsprincippet. Ydelserne, der betales kontant, fastsættes således, at der opnås dækning for rente og afdrag på de i anledning af lånet udleverede eller realiserede obligationer. I ydelserne indregnes endvidere bidrag til reservefonden efter bestyrelsens nærmere bestemmelse. Bestyrelsen kan såvel under som efter den enkelte afdelings åbningsperiode ændre nedenstående bidragssater, herunder reducere og/eller maksimere bidraget for særlige grupper af lån. Bidragssatserne udgør indtil videre....

§ 10. Såfremt gælden ønskes indfriet med kontante penge, kan foreningen fordre indtil 3 måneders opsigelse til en af de sædvanlige terminer og godtgørelse af de dermed forbundne omkostninger....

Betalingsterminerne for obligationer og renter er 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Bestyrelsen kan ændre tidspunkterne for og/eller antallet af de årlige betalingsterminer."

Klagerens repræsentant, der på brevpapiret blandt andet anfører "frivilligt deponeret advokatbeskikkelse" og i en senere henvendelse til indklagede angiver sig som "advokat", anmodede ved brev af 21. juni 1993 om ombytning af mix-lånet til et 7 pct. obligationslån med en løbetid, der svarede til restløbetiden på det gamle lån. Af brevet fremgår endvidere følgende:



"Hovedstolen skal indkludere samtlige låne- og tinglysningsomkostninger samt kurstabet ved ombytningen/indfrielsen af det eksisterende lån.

Det forudsættes, at stiftelsesprovisionen er som anført i ...(indklagede) ..., nr. 4 af 5. juni 1993 og at der maksimalt skal stemples af forhøjelsen af restgælden som følge af, at låneomkostningerne m.v. skal være inkluderet i det nye pantebrevs hovedstol."

Den 6. juli 1993 fremsendte indklagede lånetilbud samt pantebrevsudkast til klagerens repræsentant. Lånetilbudet blev fremsendt med en vejledning, som indeholdt en beskrivelse af det videre forløb af omprioriteringssagen, idet det samtidig blev anført, at indklagede kunne kontaktes, "hvis De har brug for yderligere vejledning". Lånetilbudet omhandlede et obligationslån på 352.000 kr. Provenuet var anslået ud fra en kurs pr. 6. juli 1993 på 95,80. Af lånetilbudet fremgik endvidere blandt andet følgende:

**"Inden udbetaling må følgende opfyldes/forevises og godkendes:**

...

\*Indfrielse af ældre lån fra ...(indklagede) ..., som ikke skal respekteres. Indfrielsestilbud kan bestilles mod gebyr kr. 100,- pr. stk. ...

\*Indfrielsen skal ske senest samtidig med udbetalingen af det nye lån. Uanset det i Udbetalingsbrevet anførte, kan der ikke stilles garanti/indeståelse for indfrielsen af ældre lån til ...(indklagede)...

#### **Servicetekst**

...

\*Lånetilbudet er ydet på baggrund af de aktuelle oplysninger med hensyn til indfrielse af eksisterende lån i ejendommen. Det bemærkes, at kursændringer og ændring af indfrielsesmetode kan medføre, at det tilbudte lån ikke kan dække indfrielsesudgifterne.

#### **Særlige oplysninger:**

...

\*Fristen for udbetaling af lån i henhold til nærværende tilbud gælder indtil 06.01.1994"

Klagerens repræsentant fremsendte den 10. september 1993 originalt, tinglyst pantebrev samt udfyldt og underskrevet udbetalingsbrev til indklagede. Af følgebrevet fremgår blandt andet følgende:

"Det bedes venligst bekræftet, at det nye lån ligger til udbetaling samtidig med, at det nuværende lån i Realkredit Danmark straksindfries, når jeg giver besked."

Repræsentanten havde i udbetalingsbrevet tillige markeret for, at lånet først skulle udbetales, når han gav besked. Endvidere var der markeret for, at der ønskedes kontant modregning vedrørende mix-lånet, og udbetalingsbrevet var i tilslutning hertil påført følgende håndskrevne bemærkning:

"Ved straksindfrielse på udbetalingsdagen for det nye lån, alt iht. gældende regler:"



Omprioriteringen blev gennemført den 4. januar 1994. Af indfrielseskvittering af 30. december 1993 fremgår det, at der ved indfrielse af det ældre lån er beregnet rente af restgælden for 4 dage med et beløb på 355,86 kr., differencerente på 5 pct. i 86 dage med et beløb på 3.825,42 kr. og bidrag med et beløb på 550,59 kr. Det fremgår endvidere af låneafregningen, at den officielle kurs pr. 29. december 1993 var 102,70.

Den 4. januar 1994 fremsendte indklagede til klagerens repræsentant en låneafregning, hvoraf det fremgik, at det samlede indfrielsesbeløb for det ældre lån på 325.199,15 kr. var modregnet i låneprovenu. Låneprovenu på 325.952 kr. var baseret på kurs 92,6, hvilket var kursen pr. den 3. januar 1994.

Den 13. januar 1994 protesterede klagerens repræsentant over for indklagede mod de opkrævede beløb til dækning af differencerente og bidrag. For at undgå en arbejdsbelastende og tidskrævende klage til Realkreditankenævnet og for at bibeholde det gode forhold til indklagede foreslog klagerens repræsentant uden præjudise for en sådan klage og en eventuel retsag et forlig til fuld og endelig afgørelse, hvorefter indklagede snarest skulle betale 2.500 kr. mod at indsigelserne mod opkrævning af differencerente med tilhørende bidrag og gebyr blev frafaldet.

Indklagede besvarende denne henvendelse den 27. januar 1994, idet instituttet redegjorde for valg af indfrielsesmetode og beregning af differencerente og bidrag.

Klagerens repræsentant indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

#### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klageren påstår indklagede tilpligtet helt eller delvis at tilbagebetale differencerenter på 3.825,42 kr. med tilhørende bidrag 550,59 kr. for perioden 4. januar 1994 til 31. marts 1994. Subsidiært påstår klageren indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet var uberettiget til at kræve differencerente af den anførte størrelse.

Indklagede påstår frifindelse.

#### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Til støtte for sin principale påstand anfører klagerens repræsentant, at indklagede ikke før efter afregningen af det nye



lån i forbindelse med omprioriteringen har oplyst, at der skal betales differencerenter.

Det afgørende for sagens udfald er, hvad klageren og hendes repræsentant havde kendskab til om indfrielsesregler inden indfrielsen den 5. januar 1994, herved specielt hvorvidt de påklagede differencerenter skulle betales.

Dette problem skal ses i nøje sammenhæng med, hvilken forbrugerbeskyttelse retssystemet i øjeblikket ønsker at give forbrugeren. Herved skal fremhæves:

1. At der er fast domspraksis for, at regler, der påberåbes af en kontraktspart, udtrykkeligt skal være udleveret til forbrugeren inden underskrivelsen af kontrakten, der henviser til de pågældende regler (oftest standardbetingelser for en erhvervsdrivende). Man bør endog efter retspraksis stramme dette krav til, at det helt klart af den kontrakt, der underskrives af forbrugeren, skal fremgå, at forbrugeren har modtaget de regler, der påberåbes af medkontrahenten, for at denne kan påberåbe sig disse regler, hvis det viser sig, at forbrugeren rent faktisk ikke inden underskrivelsen havde modtaget disse regler.

2. Forbrugerombudsmænd og lovgivningspraksis inden for de seneste ca. 5 år viser, at der skal gives forbrugeren en fuldstændig oplysning om alle konsekvenser m.v. ved at underskrive en kontrakt. I modsat fald kan medkontrahenten ikke påberåbe sig regler, der er til ugunst for forbrugeren. Herved kan for eksempel henvises til reglerne om kreditoplysninger, der for en advokat endda nærmest ligner "babysitning" af forbrugeren.

In concreto vidste hverken klageren eller hendes repræsentant inden den 5. januar 1994, at der skulle betales differencerenter. Hvad, der er endnu værre, er, at indklagede ikke inden denne dag havde informeret om betaling af differencerenterne. Denne praksis for et realkreditinstitut er atypisk, idet for eksempel Nykredit A/S altid i lånetilbudet oplyser om eksistensen af differencerenter.

Lånetilbudets tavshed om differencerenter, som ved en omprioriteringssag som den foreliggende er en kreditomkostning, betyder, at indklagedes rejste krav på disse er i strid med lov om kreditaftaler § 23, stk. 2, forudsætningslæren og det almene krav om at aftaler skal overholdes m.v.

Sagen kan afgøres allerede i medfør af lov om kreditaftaler § 23, stk. 2, der foreskriver, at kreditgiver/långiver ikke kan opkræve en kreditomkostning, når han efter bedste evne har oplyst om kreditomkostningerne, men har glemt en kreditomkost-



ning. Sidst- nævnte er i nærværende sag de såkaldte "differencerenter", der åbenbart følger af en straksindfrielse. Sagens kerne er herefter, om disse differencerenter kan betragtes som en kreditomkostning. Dette spørgsmål er reguleret i lov om kreditaftaler § 13. Formuleringen af disse omkostninger er særdeles vid, idet de er samtlige omkostninger forbundet med kreditten. Såvel bemærkningerne til lovforslaget som noterne i Karnovs Lovsamling gentager blot denne vide fastsættelse af kreditomkostningerne uden at begrænse rækkevidden heraf. Den mest entydige fastsættelse af begrebet fremkommer Lennart Lynge Andersen med i "Lov om Kreditaftaler med kommentarer", side 113 nederst, hvorefter det fremgår, at enhver omkostning, der er forbundet med kreditten, med undtagelse af de i § 13, stk. 2, specielt fremhævede, er de relevante kreditomkostninger. Lovgiver har altså anvendt samme fremgangsmåde ved formuleringen som den, der anvendes i momsloven ved fastsættelse af, hvad der er momspligtig virksomhed. Alt, hvad der ikke specielt er direkte anført som undtaget, er at betragte som momspligtig virksomhed, jvf. momslovens § 2. En bredere og mere præcis fastsættelse af et begreb kan næppe forestilles.

Ved skrivelsen af 21. juni 1993 til indklagede har klagerens repræsentant i øvrigt, således som det er almindeligt, anmodet om, at "samtlige låne- og tinglysningsomkostninger samt kurstab ved ombytningen/indfrielsen af det eksisterende lån" inkluderes i det nye låns hovedstol. Til trods for denne anmodning undlader indklagede totalt at oplyse om konsekvenserne af den påtænkte straksindfrielse, nemlig som det senere viser sig, udløsning af et krav om differencerenter. Denne fremgangsmåde er i strid med Nykredits praksis, idet dette realkreditinstitut direkte fremkommer med en udtrykkelig oplysning om, at der skal betales differencerenter, samtidig med at et anslået beløb til dækning af differencerenter anføres i lånetilbudet. Denne praksis forestiller klagerens repræsentant sig udelukkende er fulgt på grund af kravet herom i lov om kreditaftaler.

Indklagede overser, at der ikke udelukkende er tale om en indfrielse af et obligationslån. Der er tale om en omprioriteringssag, hvor det direkte i låneansøgningen af 21. juni 1993 anføres: "Hovedstolen skal inkludere samtlige låne- og tinglysningsomkostninger samt kurstab ved ombytningen/indfrielsen af det eksisterende lån." Det nye lån er således fuldstændig sammenkædet med indfrielsen af det gamle lån. Hovedstolen på det nye lån skulle netop tage højde for samtlige låne-/kreditomkostninger, herunder omkostningerne forbundet med indfrielsen af det gamle lån. Som følge heraf er differencerenterne at betragte som en kreditomkostning efter lov om kreditaftaler § 13. Således som anført ovenfor er det lovgivers intentioner at give begrebet "kreditomkostning" så vidt et dækningsomfang som muligt. Man kunne sige, at lovgiver er på forbrugerens (kredit-



køberens) side, når der er købt på kredit hos en erhvervsdrivende. Det er således - også henset til lovtekstens vide formulering - hensigten ved fastsættelsen af, hvad der er en "kreditomkostning", at give dette en udvidende fortolkning frem for en indskrænkende fortolkning.

Som følge af sammenkædningen af det nye lån med indfrielsen af det gamle lån, hvor hovedstolen på det nye lån netop skulle inkludere samtlige kreditomkostninger, herunder samtlige omkostninger forbundet med indfrielsen af det gamle lån, er de omtvistede differencerenter at betragte som en kreditomkostning, som indklagede burde have oplyst om i lånetilbudet. Dette er imidlertid ikke sket, hvorfor kravet ikke kan gøres gældende, jvf. lov om kreditaftaler § 23, stk. 2. Som tidligere anført fremgår det ikke af pantebrevet, at der ved straksindfrielse skal betales differencerente.

Det må generelt stå en hvilken som helst sælger lysende klart, at en køber ikke efter at have anmodet om et tilbud og efter dettes modtagelse forventer at skulle betale mere end anført i tilbudet. Dette gør sig så meget desto mere gældende, når der i almindelighed er god grund til at fæstne tillid til en af Danmarks største finansielle foretagender. Der er tale om en såkaldt typeforudsætning. Som anført ovenfor anmodede han i låneansøgningen af 21. juni 1993 til indklagede om at få oplysning om samtlige låneomkostninger. Dette ord er anvendt som synonym med begrebet "kreditomkostninger" (jvf. § 13 i lov om kreditaftaler). Da indklagede ikke oplyste, at der skulle betales differencerenter, men oplyste om en lang række andre låne-/kreditomkostninger, blev det naturligvis lagt til grund, at der ikke skulle betales differencerenter. Hvis man ikke vil støtte synspunktet på en bristet og kendelig samt relevant typeforudsætning, kan man i stedet for støtte synspunktet på et aftalebrud. Indklagede bryder aftalen om at ville foretage omprioriteringen uden at opkræve de omtvistede differencerenter, som ikke fremgår af lånetilbudet til trods for, at der udtrykkeligt blev anmodet om et tilbud omfattende samtlige låneomkostninger.

Indklagede påberåber sig til støtte for sin påstand "aftalegrundlaget." Sagens kerne er, at den indgåede aftale mellem parterne på det bestemteste er særdeles uklar. Indklagede er da også, hvad angår den juridiske argumentation, helt ude på herrens mark i forsøget på at overbevise om, at der skulle være givet oplysning om differencerenter. Man henviser til pantebrevsformularen, som klageren aldrig har fået en genpart af. Af pantebrevsformularen fremgår der ikke det fjerneste om, at der skal betales differencerenter ved straksindfrielse. Ordet "straksindfrielse" eller "differencerenter" fremgår slet ikke af teksten. Indklagedes fortolkning af følgende vending i pantebrevet, side 2 mf.: "Kontantindfrielse kan dog kun ske med

6 måneders varsel (for lån med 4 årlige kreditorterminer dog 3 måneder) til en betalingstermin," er uholdbar. Denne bestemmelse indeholder intet om retsvirkningen af en opsigelse uden overholdelse af disse frister ("straksindfrielse"), hvorfor det er helt hen i vejret at påstå, at det heraf følger, at der skal betales "rente i den pågældende periode." Lige så lidt fremgår det af denne bestemmelse hvor stor en rente, der skal betales, hvilken periode der skal betales rente for, og at låntager får refunderet/et nedslag i den rente, som skal betales videre til obligationsejeren. Endvidere fremgår det af pantebrevsformular B, at reglerne i vedtægterne gælder.

Dette regelsæt er heller ikke udleveret til klageren ved overtagelse af pantegælden, endsige udleveret i forbindelse med lånesagsbehandlingen. Helt ude af proportioner bliver sagen, når indklagede påberåber sig de til enhver tid af bestyrelsen fastsatte regler om bidrag. Ingen i denne sag og næppe andre låntagere er blevet informeret om bestyrelsens beslutninger. I denne forbindelse skal den obligationsretlige grundsætning om, at fortolkninger af kontrakter, der er ufuldstændige, ikke af den stærke part (indklagede) kan finde sted over for den lille mand på gaden (klageren), have i erindring. Hele forbrugerbeskyttelsen er en videreudvikling af denne gamle grundsætning.

Klagerens repræsentant er ikke bekendt med det forhold, at klageren angiveligt skulle have underskrevet det indfrie pantebrev. Dette er imidlertid ikke af betydning for sagen udfald, idet klageren og en hvilken som helst anden låntager hos indklagede kan påberåbe sig ukendskab til gældsforpligtelsens indhold, når det underskrevne pantebrev ikke indeholder en bestemmelse om konsekvensen af en straksindfrielse. Det har for klageren været en kendelig og afgørende forudsætning, at der ikke skulle betales differencerenter m.v. Hun har fæstnet lid til de økonomiske oplysninger, som indklagede gav hende om omkostningerne forbundet med hjemtagelse af lånet. På intet som helst tidspunkt inden låneafregningen pr. 5. januar d.å. har indklagede oplyst eller antydnet, at der skulle betales differencerenter m.v. Denne forudsætning om, at det ikke forventes, at der skal betales differencerenter, har eller burde have stået indklagede lysende klart. Indklagede var opmærksom på, at instituttet ikke havde med fagmænd fra en kreditforening eller en bank at gøre, ligesom indklagede utvivlsomt var bekendt med pligten til at afgive oplysninger om kreditomkostninger. Til trods herfor oplyser indklagede ikke om den kreditomkostning, der kan betegnes som differencerente og bidrag.

Hvorom alt er, bliver såvel klageren og hendes repræsentant først opmærksom på, at der er noget, der kaldes "differencerenter", og at disse skal betales af klageren efter indfrielsen af det pågældende lån. Derfor også den kraftige reaktion over for indklagede. Denne uvidenhed skyldes da også indklagedes helt



uanstændige manglende opfyldelse af den loyale oplysningspligt om et så væsentligt og afgørende forhold, at omkostningerne ved omprioriteringen bliver ca. 4.000 kr. større end oplyst af indklagede ved afgivelsen af lånetilbudet, fordi lånet straksindfries.

Efter hans opfattelse hersker der ikke den ringeste tvivl om, at ovennævnte er imod ovennævnte doms-, lovgivnings- og forbrugerombudsmandspraksis, der netop fastlår, at forbrugeren skal beskyttes mod sådanne overraskelser, som der ikke kunne forudses ved kontraktsunderskrivelsen. Situationen falder endda direkte inden for det beskrevne forbrugerbeskyttelsesområde ovenfor under punkt 1 og 2.

Det er korrekt, at det er anført i udbetalingsbrevet, at låneafregningen skal finde sted efter de gældende regler. Sådan som klageren og hendes repræsentant forstod disse på underskrivelsestidspunktet, indebar dette ikke betaling af differencerer. Indklagede har aldrig ved underskrivelsen af pantebrevet eller under lånesagsbehandlingen oplyst, at noget sådant skulle forekomme.

Klagerens repræsentant har naturligvis været bekendt med, at en gældsforpligtelse kan opsiges af debitor. Dette er grundlæggende lærdom fra Københavns Universitet. I praksis har han efterfølgende konstateret, at alle pantebrevskreditorer accepterer en opsigelse af gældsforholdet til kurs 100 - de plejer endda at blive himmel henrykte for en sådan indfrielse før udløb. Kun ved de gamle pensionskassepantebreve, som også blev administreret af forsikringsselskaberne, har han konstateret, at pantebrevene indeholder en udtrykkelig bestemmelse om, at de først til et bestemt angivet tidspunkt kan indfries. I øvrigt har han aldrig selv stået for den praktiske betaling til pantebrevskreditorer, idet banker altid har forestået denne ekspedition. Det er fast praksis i advokatbranchen, at den, der sidder på pengekasen i en sag, sørger for betalingen til den opsagte pantebrevskreditor. Dette er det mest praktiske, og det forudsættes fulgt af bankerne i omprioriteringssager m.v. Ved hans anmodning om straksindfrielse var han af den opfattelse, at der naturligvis ikke skulle betales renter til pantebrevskreditor efter indfrielsesdagen, hvilket også må komme som en overraskelse for enhver jurist eller advokat, der støder på dette krav fra en kreditforening. Kun specialister f.eks. bank- eller kreditforeningsjurister kan betragte dette som en selvfølge - enhver anden vil naturligvis, således som det er almindeligt ved private pantebrev, lægge til grund, at der ikke rejses et rentekrav efter indfrielsesdagen. Først ved indklagedes oplysning om, at det modsatte var tilfældet, blev han opmærksom på problemet. I modsat fald havde han naturligvis ingen grund til at beklage sig således som sket. I øvrigt er han overbevist om, at Det Danske Advokatsamfund ville finde det

yderst adækvat i disse omprioriteringstider at beskrive dette problem om differencerenter i "Rævesaksen", der omtaler krav, der kan blive rejst ved advokatarbejdet, som umiddelbart findes helt utænkelige og yderst urimelige.

Han er naturligvis smigret over få tillagt kundskaber inden for realkreditens område, men han er nu engang ikke bank- eller kreditforeningsjurist. Han må indrømme, at han ikke engang kan forstå følgende, som ellers forudsættes: "i masser af andre Særnyt orienteres om paristraksrenten, der jo indgår i differencerenten." Dette er ligeledes tilfældet for en lang række øvrige meget betydelige problemer vedrørende realkreditforhold. For eksempel kan nævnes begrebet "effektiv rente" og en lang række øvrige benævnelser af renter. Der har i øvrigt aldrig i et "Særnyt", som han har modtaget og læst, været anført, at de i denne sag omtvistede renter skal betales ved straksindfrielse. Årsagen til henvisningen til det pågældende "Særnyt" ved låneansøgningen var, at han ville være sikker på, at der kunne opnås rabat ved omprioriteringen hos indklagede (der betales kun halv stiftelsesprovision), hvad der ikke kunne være sket ved en omprioritering i et andet realkreditinstitut. Slutteligt skal oplyses, at han aldrig har virket som "låneformidler", idet dette altid har været overladt til en ejendomsmægler i samarbejde med et pengeinstitut. Dette er han i øvrigt overbevist om, er tilfældet for hovedparten af Danmarks advokatstand.

Følgende svagt begavede bemærkning: "Indklagede ... kan (ikke) bekræfte den mangel på almindelig viden, som ... (klagerens repræsentant)... tillægger advokatstanden.", der udelukkende er fremsat, da indklagede føler sin magtposition truet på grund af, at der er rejst indsigelser, der er stærkt belastende for indklagede, støder ikke hans akademiske stolthed, da den fremkommer fra en intellektuel undermåler, der sandsynligvis er smidt ud af folkeskolens 7. klasse, men som på grund af den omgang ubegavede snot, der præger realkreditproblematikken, fungerer upåklageligt i et sådant arbejdsmiljø.

Såvel i advokatstanden som på universiteterne findes personer, der ligesom han, kan konstatere, at problematikkerne i realkreditmarkedet ikke er styret af logiske mekanismer, der retter sig efter "love", således at blot en almen videnskabelig metode gør, at de forskellige resultater i realkreditproblematikken er mulige at fastslå. Af den grund finder denne personkreds realkreditproblematikken for uinteressant, hvorfor man undlader at beskæftige sig med den.

Han vil fremhæve et par eksempler:

1. En semantisk analyse af indklagedes "Ordliste om obligationer" af marts 1984 - i særdeleshed de forskellige rentebegreber - medfører, at man må konstatere, at man befinder sig i en



uakademisk verden, hvor kun småt begavet kontorpersonele kan finde tilfredshed ved at være. Rentebegreberne er direkte misvisende.

2. Indklagede anfører i "Realkreditoversigten" af marts 1994, side 17, at den rente, der skal betales af låntager på et 10 årigt kontantlån baseret på grundlag af 6 pct. obligationer ved kurs 100, første år er 5,8333, men tilføjer, at "kontantrente-procenten" er 6,0008. Efter logiske matematiske retningslinjer burde renten være anført til 6 pct. Hertil kommer den totale ulogik ved at anføre to forskellige rentesatser - dette kun til forvirring, jvf. ovenfor ad 1.

3. Ved at optage et lån i Danske Kredit frem for i et af de tre gamle realkreditinstitutter opnås en afregningskurs på flere kurspoint bedre end på et lån, der er fuldsætningsidentisk med de gamle realkreditinstitutter. Enten er dette ulogisk eller også skyldes det, at indklagede forretningsmæssigt er en langt dårligere institution end Danske Kredit.

4. Blandt andet Nykredit mener sig forpligtet til at oplyse om "differencerenter" i medfør af § 9 i lov om kreditaftaler, hvorimod indklagede finder sig så hævet over de øvrige realkreditinstitutter, at instituttet mener sig fritaget for denne forpligtelse.

5. Han skal undlade at begive sig ind i etiske regler for forretningsførelse, men også dette gør, at ethvert fornuftigt individ flygter fra realkreditbranchen, jf. for eksempel de utallige overbelåningssager til "de store kanoner", der har særlige forbindelser til realkreditinstitutterne. Tabene på flere hundrede millioner kroner opkræves gladeligt og som en selvfølge hos de små låntager gennem større bidrag m.v., uden at de ansvarlige personer i realkreditinstituttet skal punge ud med så meget som en øre. Tværtimod bliver de belønnet herfor med det såkaldte "gyldne håndtryk" eller fortsætter blot i deres stillinger.

Hvorom alt er, er realkreditproblematikkerne så ulogiske og komplicerede, at advokater og universitetsfolk kun har et ringe kendskab hertil. Kun bank- og realkreditjurister, som direkte er tvunget til at beskæftige sig hermed, har den fornødne viden til at kunne se det indlysende rigtige og fornuftige i, at en låntager skal betale renter af en gæld, der er indfriet ("differencerenter").

Til støtte for den subsidiære påstand anføres, at indklagede kun har krediteret klageren med 5 pct. p.a. af kontantbeløbet, der fremkommer ved hjemtagelsen af det nye lån. Forrentningen bør være væsentlig over denne forrentning, da man opererer i realkreditmarkedet og ikke det almindelige finansielle marked.



Således bør forrentningen være den rente, som indklagede kunne opnå ved en obligationsanbringelse eller ved at undgå selv at skulle betale renter på lige åbnede serie, nemlig minimum 7 pct. p.a.

Klageren vil ikke betale differencerenter af et lån, som hun har indfriet - og slet ikke i en så lang periode efter indfrielsen, nemlig 86 dage. Det samme gælder det tilhørende bidrag for samme periode.

Indklagede tager sig allerede betalt for straksindfrielsen med et gebyr på 200 kr. Dette gebyr står i rimeligt forhold til den arbejdspræstation, indklagede har udvist ved straksindfrielsen. Indklagede har ikke denne udgiftspost på differencerenter og overhovedet ikke bidrag ved en straksindfrielse. Indklagede får ved indfrielsen af lånet en pligt til ekstraordinært at udtække et obligationsbeløb i nominelt samme størrelse (indfrielse til kurs 100 over for obligationsejeren). Dette beløb skal udbetales den 1. april 1994 tillige med sædvanlige ordinære renter for en hel kvartårlig termin. Når det haves i erindring, at obligationsrenten er 10 pct. p.a. på det pågældende lån, behøver indklagede kun at få forrentet beløbet, der er til disposition den 4. januar 1994 med under 5 pct. for at få dækket kravet over for obligationsejeren - alt hvad indklagede derudover får i rente er en ekstrordinær og uberegtiget indtægt på klagerens bekostning. Ingen arbejdspræstation eller lignende kan begrunde dette forhold - i særdeleshed ikke når det haves in mente, at indklagede allerede har taget sig betalt for straksindfrielsen med et gebyr på 200 kr. Endvidere må det haves i erindring, at indklagede får rentes rente af de på forhånd tilbageholdte renter på 4.181,28 kr. For så vidt angår det til differencerenterne tilknyttede bidrag på 550,59 kr., er opkrævningen af dette beløb håbløst umuligt at begrunde, da indklagede ikke skal udbetale dette beløb til obligationsejeren eller andre.

Indsigelserne mod differencerenten og bidraget gør sig så meget desto mere gældende, når indklagede i lånetilbudet kun tillader en straksindfrielse ved at stille som betingelse, at indfrielse skal ske senest samtidig med udbetalingen af det nye lån.

#### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indklagede anfører, at enhver debitor selv vælger indfrielsesmetoden. Indklagede udregner tilbud på basis af den for debitor på tilbudstidspunktet mest fordelagtige indfrielsesmetode, men det ændrer ikke på det frie valg.

Både på tilbuds- og indfrielsestidspunktet var paristraksindfrielse i den konkrete sag det mest fordelagtige. Indklagede





henviser i øvrigt til teksten i lånetilbudet, om at dette er ydet på baggrund af de aktuelle oplysninger med hensyn til indfrielse af eksisterende lån i ejendommen.

Klagerens rådgiver valgte selv ved udbetalingen udtrykkeligt straksindfrielse, selv om han kunne have valgt andre indfrielsesmetoder.

At klagerens repræsentant er bekendt med begrebet straksindfrielse fremgår af det fremlagte brev af 10. december 1993, hvori han beder om, at indklagede bekræfter "at det nye lån ligger til udbetaling samtidig med, at det nuværende lån hos indklagede straksindfries, når jeg giver besked herom.", samt af den ligeledes fremlagte udbetalingsanmodning.

Til yderligere belysning af klagerens repræsentants viden inden for realkreditens område skal det nævnes, at han gennem flere år i kraft af sin stilling som advokat har fået tilsendt indklagedes publikation, Særnyt, som tilsendes pengeinstitutter, advokater, ejendomsmæglere og andre låneformidlere. At han også læser indholdet af disse publikationer fremgår af skrivelser af 21. juni 1993, hvori der vedrørende spørgsmålet om stiftelsesprovision henvises til indklagedes, nr. 4 af 15. juni 1993. I det pågældende Særnyt - såvel som i mange andre Særnyt - orienteres om paristraksrenten, der jo indgår i differencerenten.

Indklagede må afvise klagerens påstand om, at differencerente er en kreditomkostning, der er forbundet med hjemtagelse af lån. Differencerenten er en del af den rente, der skal betales til obligationsejerne og som i henhold til pantebrevene skal betales, når lån indfries ekstraordinært.

Kreditoplysningerne vedrørende låneoptagelsen er i overensstemmelse med gældende lovgivning angivet i lånetilbudet.

Klagerens repræsentant anfører, at det for klageren har været en kendelig og afgørende forudsætning, at der ikke skal betales differencerenter m.v. Dette udsagn må klart afvises, idet klageren først ved nærværende klagesag, gjorde indklagede opmærksom på, at låneomlægningen forudsatte, at der ikke skulle betales differencerente m.v. Der har således på ingen måde været tale om en kendelig forudsætning.

Det indfrieede lån har 4 årlige kreditorterminer, og opsigelsesvarslet var derfor i henhold til pantebrevet 3 måneder til en betalingstermin. Der forligger ikke i sagen en skriftlig opsigelse af det gamle lån, men som en service over for låntagerne betragter indklagede i konverteringssager anmodning om konverteringens gennemførelse som en samtidig opsigelse af det lån, der ønskes indfriet.



Indklagede oplyser, at det ved tingbogseftersyn er konstateret, at pantebrevet for det indfrieede lån, der oprindeligt var udstedt til en anden debitor inden lånets tinglysning og udbetaling blev rettet til klageren som debitor. Klageren har egenhændigt underskrevet pantebrevet den 13. januar 1989. Indklagede afviser, at klageren kan påberåbe sig ukendskab til gældsforpligtelsens indhold. Det samme ville naturligvis have gjort sig gældende, hvis klageren havde overtaget gældforpligtelsen ved at underskrive en gældsovertagelseserklæring.

Ordene straksindfrielse og differencerente fremgår ikke af pantebrevets tekst. Pantebrevet indeholder imidlertid bestemmelser om, at kontantindfrielse alene kan ske efter forudgående opsigelsesfrist, hvilket efter en naturlig fortolkning fører til, at lånet enten først kan indfries efter opsigelsesperiodens udløb eller straks mod at betale rente i den pågældende periode.

Indklagede fastholder som følge af det anførte, at klageren i henhold til aftalegrundlaget er forpligtet til at betale differencerente af den anførte størrelse.

Med hensyn til bidrag anfører indklagede til, at der i pantebrevet henvises til de af bestyrelsen til enhver tid fastsatte serievilkår. Ifølge serievilkårene skal der betales bidrag til reservefonden efter bestyrelsens nærmere bestemmelser. Indklagedes bestyrelse har helt konkret fastsat, at der ved indfrielse uden for termin skal betales bidrag for hele den termin, hvori lånet indfries. Når størrelsen af bidraget ikke nævnes i tilbudet, hænger det sammen med, at indklagede på tilbudstidspunktet ikke kan vide, hvornår den enkelte låntager ønsker at gennemføre låneomlægningen inden for tilbudets gyldighedsfrist.

Indklagedes mangeårige erfaring med advokater kan heldigvis ikke bekræfte den mangel på almindelig viden, som klagerens repræsentant tillægger advokatstanden.

#### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Nævnet finder, at differencerenten og bidraget, der er opkrævet i forbindelse med indfrielsen af klagerens hidtidige lån hos indklagede, ikke kan anses for kreditomkostninger omfattet af lov om kreditaftaler ved det samtidig optagne nye lån.

Lånesagen er på klagerens vegne forestået af hendes repræsentant, der i udbetalingsbrevet underskriver sig som advokat, og på hvis brevpapir blandt andet er anført "frivilligt deponeret advokatbeskikkelse." I skrivelse af 10. september 1993 anmoder klagerens repræsentant om bekræftelse på, "at det nye



lån ligger til udbetaling samtidig med, at det nuværende lån i Realkredit Danmark straksindfries, når jeg giver besked herom", og i udbetalingsbrevet er blandt andet med håndskrift anført, at der skal ske modregning i det hidtidige lån "ved straksindfrielse på udbetalingsdagen for det nye lån, alt iht. gældende regler". Nævnet finder, at indklagede på denne baggrund har været berettiget til at gå ud fra, at klagerens repræsentant havde kendskab til indklagedes regler om ekstraordinær indfrielse af realkreditlån i form af paristraksindfrielse. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at indklagede ikke konkret har orienteret klagerens repræsentant om de nærmere regler for paristraksindfrielse, hvorved tillige bemærkes, at klagerens repræsentant ved indklagedes skrivelse af 6. juli 1993 i omprioriteringssagen generelt var opfordret til at kontakte indklagede "hvis De har brug for yderligere vejledning". Som følge af det anførte, og idet Nævnet heller ikke finder at kunne kritisere, at indklagede efter indfrielse den 4. januar 1994 af klagerens hidtidige 10 pct. realkreditlån har opkrævet en differencerente (kuponrenten med fradrag af indklagedes placeringsrente) på 5 pct. indtil ordinær pariindfrielse kunne ske, kan Nævnet ikke give klageren medhold i kravet om tilbagebetaling af den opkrævede differencerente.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Torben Gjede og Harry Nielsen - udtaler herefter:

Vi finder, at der i aftalegrundlaget er den fornødne hjemmel til for indklagedes bestyrelse at fastsætte bidraget, herunder bestemme at der skal betales bidrag for hele terminsperioden, når der sker ekstraordinær indfrielse af lån midt i en terminsperiode. Vi finder heller ikke grundlag for at tilsidesætte bidragsopkrævningen ud fra en billighedsbetragtning.

Som følge heraf stemmer vi for at frifinde indklagede vedrørende dette klagepunkt.

2 medlemmer - Peter Møgelvang-Hansen og Louise Holck - udtaler:

Bidraget er en periodisk ydelse, hvilket - i mangel af aftale - må indebære, at der alene skal betales forholdsmæssigt bidrag i tilfælde, hvor lånet ikke løber en fuld termin, således som det også sker ved beregning af bidrag i lånets første og sidste termin.

I henhold til aftalegrundlaget kan indklagedes bestyrelse ændre satserne for bidrag, ligesom bidraget indregnes i ydelserne efter bestyrelsens nærmere bestemmelse. Aftalegrundlaget giver imidlertid ikke den fornødne klare hjemmel til opkrævning af bidrag for hele terminsperioden, når der sker ekstraordinær indfrielse af lån midt i en termin.



Vi stemmer derfor for at tage klagerens påstand til følge  
vedrørende dette klagepunkt.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.

  
Hugo Wendler Pedersen

/

  
Susanne Nielsen

**Differencerente og bidrag ved paristraksindfrielse af lån.**

Klageren havde i sin ejerlejlighed et mix-lån. Ifølge aftalegrundlaget kunne lånet kontantindfries med 3 måneders varsel til en betalingstermin, og der blev i terminsydelserne indregnet bidrag efter bestyrelsens nærmere bestemmelse, ligesom bestyrelsen kunne ændre satserne for bidrag.

Under henvisning til et af instituttets nyhedsbreve til låneformidlere, bad klagerens repræsentant i juni 1993 om låneomlægning. I juli 1993 fremsendte realkreditinstituttet et lånetilbud samt en vejledning og beskrivelse af det videre forløb af omprioriteringssagen, herunder en henvisning til, at instituttet kunne kontaktes, hvis klageren havde brug for yderligere vejledning.

Repræsentanten anmodede i september 1993 om låneudbetaling og straksindfrielse af mix-lånet ved modregning i det nye lån. Ved indfrielsen blev der betalt differencerente på 5 pct. i 86 dage med et beløb på 3.825 kr. og bidrag med et beløb på 550 kr.

Klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet med påstand om hel eller delvis tilbagebetaling af differencerenten og bidraget - blandt andet under henvisning til, at realkreditinstituttet ikke før afregning af det nye lån havde oplyst om differencerenten, og at der var tale om en kreditomkostning, som instituttet ikke kunne opkræve, når den ikke på forhånd var oplyst.

Nævnet fandt, at differencerenten og bidraget, der blev opkrævet ved indfrielsen af det gamle lån, ikke kunne anses for kreditomkostninger ved det nye lån. Realkreditinstituttet havde på baggrund af repræsentantens instruks om udbetaling og indfrielse været berettiget til at antage, at han havde kendskab til reglerne om paristraksindfrielse. Nævnet kunne derfor ikke kritisere, at instituttet ikke konkret havde orienteret repræsentanten om de nærmere regler for paristraksindfrielse, herunder fordi repræsentanten i instituttets vejledningsskrivelse generelt var opfordret til at kontakte instituttet, hvis han havde brug for yderligere vejledning. Nævnet kunne heller ikke kritisere, at instituttet havde opkrævet en differencerente på 5 pct.

Et flertal fandt, at der i aftalegrundlaget var den fornødne hjemmel til for instituttets bestyrelse at fastsætte betaling af bidrag for hele terminsperioden ved ekstraordinær indfrielse midt i en terminsperiode. Flertallet fandt heller ikke grundlag for at tilsidesætte bidragsopkrævningen ud fra en billighedsbetragtning. Mindretallet fandt derimod ikke, at aftalegrundlaget gav den fornødne klare hjemmel. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflertallet, hvorfor realkreditinstituttet blev frifundet.