



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 25. marts 1994

JOURNAL NR: 1993-11-086-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Beregning af differencerente

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 14. februar 1994 og
den 16. marts 1994

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Bent Olufsen

Harry Nielsen

Per Nykjær



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, som oprindelig var belånt med to lån til det indklagede realkreditinstitut.

Af pantebrevene for de to lån fremgår følgende tekst af side 2, punkt 5:

"... Foreningen foretager med bindende virkning for debitor beregning af indfrielsesbeløbet..."

Den 2. august 1993 fremsendte indklagede en omlægningsberegning vedrørende de to lån, hvoraf det fremgik, at der var en besparelse på 1. års ydelse før skat pr. måned på 2.485,11 kr., en besparelse på 1. års ydelse efter skat pr. måned på 1.530,66 kr., og en besparelse på de samlede ydelser ved 52,59 pct. skat på 11.926,76 kr. Af budgettet for omlægning af lånene fremgik det, at differencerente var indregnet med et beløb på 5.595,43 kr. Af omlægningsberegningen fremgår endvidere blandt andet følgende:

"FORUDSÆTNINGER FOR BEREGNINGEN

Beregningerne er foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og nugældende forhold.

Evt. lånetilbud vil blive beregnet ud fra de til den tid gældende kurser og obligationsprocenter, hvilket kan medføre ændringer i forhold til nærværende beregninger.

Kurser pr. beregningsdagen fremgår af BUDGET FOR OMLÆGNING TIL NYKREDIT-LÅN side 3.....

Vi gør opmærksom på, at bidraget på lånet og beregningsprincipperne for bidraget kan ændres.

Bidragssatsen på det nye lån er anslået...."

Af et følgebrev, der var vedlagt omlægningsberegningen, fremgår blandt andet følgende:

"..... I forbindelse med låneomlægning til nyt **kontantlån** skal vi gøre opmærksom på følgende:

Lånet skal indsendes til udbetaling senest 3 måneder fra dateringen på omprioriteringsforslaget. Under hensyntagen til, at de anførte kurser og ydelsesbetingelser er vejledende og først fastsættes endeligt ved lånets udbetaling er det af afgørende betydning for omlægningens gennemførelse, at de henvender dem i deres pengeinstitut hurtigst muligt, idet pengeinstituttet skal stille garanti for låneomlægningen indtil endeligt tinglyst anmærkningsfrit pantebrev foreligger....

Delydelse, eventuel restance samt eventuelle kursudsving er ikke medfinansieret i omlægningsberegningen

De anførte kurser er vejledende, og de endelige kurser fastlægges ved lånets udbetaling.

Beregningen tager udgangspunkt i kontantafregning af det nye lån med modregning og straksopsigelse af(indklagedes lån)...., der indfries



ved omlægningen. Idet kursen på eksisterende lån til(indklagede).... er over 101 - og da lånet er konverterbart.

En straksopsigelse betyder, at det gamle lån opsiges og indfries straks, samtidig med at et nyt lavere forrentet lån optages. Den obligationsrestgæld, vi modtager ved det gamle låns indfrielse, skal først udbetales til obligationssejeren, når udtrækningen kan gennemføres. Forrentningen af dette beløb kommer naturligvis lånsøger tilgode, idet beløbet modregnes i de obligationsrenter, lånsøger skal betale fra indfrielses- til udtræknings-tidspunktet. På omprioriteringsforslagets side 3 er beløbet anført under betegnelsen "anslået opsigelsesrente", der i øvrigt er skattemæssigt fradragsberettiget.

Omkostningerne, der fremgår af omprioriteringsforslagets side 3, er medfinansieret i det nye lån."

Indfrielse af de ældre lån blev gennemført den 14. september 1993. Af indfrielsesafregningerne fremgår det, at der er beregnet differencerente med henholdsvis 15.414,33 kr. og 1.489,34 kr. - ialt 16.903,67 kr.

Ved brev af 13. oktober 1993 protesterede klageren over for indklagede over, at instituttet havde beregnet sig en differencerente, der var 11.308,24 kr. større end den differencerente, der fremgik af omlægningsberegningen.

Den 26. oktober 1993 meddelte indklagede klageren, at afregning af lånet var korrekt beregnet. Forskellen i differencerenten skyldtes, at den anslåede differencerente ikke var regnet frem til 1. juli 1994. Indklagede henviste i den forbindelse til, at omlægningsberegningen ikke var at betragte som et tilbud. Indklagede tilbød samtidig klageren et supplerende lån på 15.000 kr. til dækning af differencen mellem det udbetalte lån og indfrielsen af de gamle lån.

Klageren henvendte sig på ny til indklagede den 29. oktober 1993, idet han fandt, at beregningen i overensstemmelse med pantebrevets side 2, punkt 5, var bindende for så vel indklagede som for klageren. Klageren henviste endvidere til, at der i tilbudet fra indklagede alene var taget forbehold for kursudsving.

Klageren indgav herefter klage til Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at tilbagebetale differencerente på 11.308,24 kr., som klageren har betalt for meget. Derudover påstår klageren indklagede tilpligtet at anerkende, at klageren skal stilles i den mest gunstige situation i relation til indfrielsesmulighederne.



Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til, at det ifølge indklagedes tilbud af 2. august 1993 fremgår, at den totale besparelse udgør 11.926,76 kr., hvilket vil sige, at konvertering alt andet lige kunne betale sig for ham. Af udregningen i tilbudet fremgår det tydeligt, at differencerenten udgør 5.595,43 kr. Ved hjemtagelse af lånet har indklagede beregnet sig en differencerente på 16.903,67 kr., altså en forskel på 11.308,24 kr. Det vil sige, at hele den besparelse er gået sig en tur.

I tilbudet indgår kun én måde med hensyn til indfrielse, på trods af at han nu er bekendt med andre former for indfrielse, men disse har han ikke fået oplyst.

På pantebrevets side 2, punkt 5, fastsættes betingelserne for opsigelse, hvoraf fremgår, at indklagede foretager beregning med bindende virkning for debitor, herunder beregning af indfrielsesbeløb.

Såfremt indklagede får ret i sin påstand, ville han have stået bedre, såfremt han havde opsagt pantebrevene med normalt varsel. Hans beregninger udviser, at han totalt har betalt ca. 4.000 kr. for meget i rente og bidrag.

Han finder det utroligt, at indklagede først indrømmer den meget alvorlige fejl, instituttet har begået og på den anden side forsøger at fremprovokere flere påstande om, at han ikke har lidt noget tab samt en påstand om, at han ville have disponeret på samme måde, såfremt fejlen ikke var sket.

Han skal her klart fastslå, at han på ingen måde har haft ønske om at foretage konvertering til nyt lån, såfremt prisen totalt ville være dyrere end på hans gamle lån - dette uanset den likviditetslettelse, han har opnået ved at omlægge.

Det står derfor helt klart for ham, at han selvfølgelig har lidt et tab som følge af den fejl, indklagede har begået, hvilket indklagede jo også selv postulerer, ved at han skal stilles, som om fejlen ikke var sket - dog ikke ved et nyt lån, men med tilbagebetaling af den for meget beregnede differencerente.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at der i det beregnede budget for låneomlægningen var stipuleret en differencerente på 5.595,43 kr. ved



en eventuel omlægning. Differencerenten opgøres som forskellen mellem opsigelsesrenten på de ældre lån og en af indklagedes ydet rentegodtgørelse på 6 pct. Ved en fejl var differencerenten kun beregnet frem til 31. december 1993, men da de 2 gamle lån kun havde 2 kreditorterminer (11. juni og 11. december), og opsigelse af lånene til indfrielse derfor kun kan ske med 6 måneders varsel til den 11. juni eller 11. december termin, skulle der således have været beregnet differencerente frem til den 1. juli 1994.

Konsekvensen af fejlen i de foreløbige beregninger har været, at provenuet fra det nye lån ikke blev tilstrækkeligt stort til at kunne dække udgifterne ved låneomlægningen. Som følge heraf har indklagede tilbudt klageren at yde et lån på yderligere 15.000 kr. uden omkostninger for klageren. Klageren vil således blive stillet bedre, end hvis fejlen ikke var sket, idet klageren i så fald skulle have betalt stempelafgift af yderligere 15.000 kr. Klageren har imidlertid afvist dette tilbud og krævet udbetalt 11.308,24 kr.

Indklagede må imidlertid afvise, at klageren skulle have lidt et tab som følge af fejlen.

Indklagede understreger i øvrigt, at provenuberegningerne alene er vejledende, og at den faktiske opsigelsesrente aldrig vil være den samme som den i provenuberegningerne anførte rente, idet den faktiske opsigelsesrente vil afhænge af tidspunktet for gennemførelsen af låneomlægningen.

Fejlen i den oprindelige omlægningsberegning var ikke væsentlig. Det må derfor afvises, at klageren ville have disponeret anderledes, hvis fejlen ikke var sket, idet det skal bemærkes, at også en korrekt foretaget beregning ville vise, at en låneomlægning var fordelagtig for klageren.

Klageren bør derfor stilles, som om fejlen ikke var sket. Dette vil kunne opnås ved, at indklagede yder klageren et supplerende lån på 15.000 kr. Som følge af den ulempe, som fejlen har medført for klageren, vil indklagede fortsat tilbyde at berigtige fejlen uden omkostninger for klageren.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Efter anmodning fra Nævnssekretariatet har indklagede fremsendt en beregning ud fra forholdene den 2. august 1993 - men med udgangspunkt i en korrekt beregning af differencerenten.

Af den reviderede beregning fremgår det, at besparelsen på første års ydelse før skat pr. måned er 2.390 kr., at første års ydelse efter skat pr. måned 1.474 kr., og at besparelsen på



den samlede værdi af ydelserne ved 52,59 pct. skat er 755 kr. Til beregningen har indklagede bemærket, at den anførte nutidsværdi af ydelserne på det nye lån bør fratrækkes 8.889,64 kr., svarende til værdien af, at differencerenterne er fradragsberettiget.

På forespørgsel fra Nævnssekretariatet har indklagede oplyst, at det i omlægningsberegningen af 2. august 1993 anførte differencerentebeløb på 5.595,43 kr. svarer til differencerenten for et kvartal beregnet ud fra den aktuelle restgæld for de indestående lån.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at indklagede som professionel långiver og rådgiver har handlet ansvarspådragende ved i omlægningsberegningen at begå en elementær fejl, hvorved angivelsen af differencerente blev klart misvisende. Klageren har været berettiget til som kunde at indrette sin økonomi i tillid til, at provenuet for det nye lån efter de af indklagede foretagne beregninger kunne dække omkostningerne ved låneomlægningen, herunder ved indfrielse af ældre lån, og klagerens berettigede interesser tilgodeses ikke ved, at indklagede tilbyder ham at forhøje lånet med 15.000 kr. Klageren må derimod i en situation som den foreliggende kunne kræve sig stillet således, som han i overensstemmelse med indklagedes rådgivning må antages at have indrettet sin økonomi. Ifølge indklagede var der i omlægningsberegningen af 2. august 1993 kun beregnet differencerente frem til 31. december 1993. Omlægningsberegningen må forstås således, at differencerenten på 5.595,43 kr. dækker perioden fra den 2. august 1993 til den 31. december 1993 (148 dage). Lånene blev indfriet den 14. september 1993. Nævnet finder som følge af det anførte, at klageren alene skal betale differencerente for perioden 14. september 1993 til 31. december 1993 (106 dage), hvilket efter Nævnets beregninger andrager et beløb på 4.007,54 kr. Klageren har derfor krav på forskellen mellem dette beløb og det på indfrielsesafregningerne angivne beløb på 16.903,67 kr., hvilken forskel udgør 12.896,13 kr.

Nævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte indklagedes skøn, hvorefter indklagedes omlægningsberegning, der er foretaget med udgangspunkt i en kontant afregning af det nye lån med samtidig straksindfrielse af de ældre lån, har været det mest fordelagtige for klageren. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at omlægningsberegningerne ikke har karakter af individuel rådgivning, men bygger på nogle standardforudsætninger, som gennemsnitligt giver det gunstigste resultat for låntagerne. Klageren har også gennemført låneomlægningen med den af indklagede angivne indfrielsesmetode. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i, at han har krav på at anvende andre indfrielsesmuligheder.



Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S tilpligtes at tilbagebetale klageren et beløb på 12.896,13 kr.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen