



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 22. juni 1994

JOURNAL NR: 1994-02-022-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE:

EJENDOMMEN: Matr.nr. 1581 Tinglev ejerlav,
Tinglev

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 14. juni 1994

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Bent Olufsen

Flemming Borreskov

Keld Christiansen



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, der oprindelig var belånt med kontantlån på 485.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

På baggrund af en ansøgning fra klageren om omlægningslån fremsendte indklagede den 13. december 1993 et lånetilbud til klagerens pengeinstitut. Lånetilbudet omhandlede et kontantlån på 674.000 kr. med en beregnet kontantlånsrente på 7,1420 pct.

Det var en forudsætning for lånetilbudet, at et eksisterende kontantlån til indklagede blev indfriet senest ved det nye låns udbetaling. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"Opmærksomheden henledes på, at den anførte kurs er tilbudsagens, og at den kan ændre sig indtil udbetalingsdagen, hvorved rente og ydelse kan ændres....

Udbetaling af lånet forudsætter, at forbehold, som fremgår af vedlagte skrivelse er opfyldt. Er lånet ikke udbetalt inden 15.06.1994 er tilbudet bortfaldet....

Låneudbetalingen er betinget af, at nedennævnte forbehold er opfyldt, uden at give anledning til bemærkninger:

... Ved låneudmåling og ved beregning af stempelfrit beløb er det forudsat, at følgende lån indfries: ...

Indfrielsen af -lån skal ske senest ved låneudbetalingen af det nye lån.

Opsigelsesvarslet på det/de lån, der ønskes konverteret, er 5 måneder til termin 1/10-1994. Sidste frist for opsigelse er 28/4-1994, f.s.v.a. lån i ... (indklagede)..."

Sammen med tilbudet fremsendte indklagede en omlægningsberegning. Beregningen forudsatte, at det eksisterende lån til indklagede blev paristraksindfriet med betaling af differencerente. Differencerentebeløbet var anført med et beløb på 25.523 kr., og der var i forudsætningerne for beregningen blandt andet anført følgende:

"Er der mindre end 15 dage til fristen for opsigelse af et lån, vil De ved indfrielse indenfor fristen kunne spare differencerente for en terminsperiode. Derved bliver indfrielsen billigere end anført i denne beregning."

Det nye lån blev udbetalt den 5. januar 1994, og indfrielsen af det eksisterende lån blev modregnet i låneudbetalingen. Af straksindfrielsesafregning, der blev fremsendt til klagerens pengeinstitut den 4. januar 1994, fremgår det, at indklagede har beregnet differencerente på 6 pct. p.a. for perioden 5. januar til 1. oktober 1994, svarende til et beløb på 28.288,44 kr.

Den 17. januar 1994 fremsendte klagerens pengeinstitut afregningerne fra indklagede til klageren og oplyste i den



forbindelse, at indklagede havde forhøjet differencerenten fra 5 pct. til 6 pct., hvilket havde forøget det differencerentebeløb, som skulle betales i forbindelse med låneindfrielsen.

Den 18. januar 1994 skrev klageren til indklagede og protesterede over forhøjelsen af differencerentebeløbet, idet han mente, at instituttet var bundet af det afgivne tilbud, herunder af satsen for differencerenten.

Indklagede besvarede klagerens henvendelse den 11. februar 1994, idet instituttet redegjorde for sagsforløbet og afviste klagen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at godtgøre klageren forskellen på differencerentebeløbet ved en rente på henholdsvis 5 pct. og 6 pct.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han ifølge tilbudet af 13. december 1993 fik tilbudt et lån på 674.000 kr., som skulle dække indfrielse af det gamle lån, omkostninger til bank og kreditforening, differencerente og tinglysning.

Ved hjemtagelse af lånet den 5. januar 1994 blev han opmærksom på, at indklagede havde hævet differencerenten fra 5 til 6 pct. Dette var ensbetydende med, at det hjemtagne lån ikke længere kunne dække udgifterne ifølge tilbudet. Han måtte af egen lomme betale ca. 4.800 kr. på grund af den ændrede differencerente.

Indklagede må nødvendigvis være bundet af sit tilbud, så længe der ikke er taget forbehold for ændring af differencerenten. Indklagede har ikke i sit tilbudsmateriale gjort opmærksom på, at differencerenten kunne ændre sig.

Han har derfor forventet, at differencerenten på hjemtagelsestidspunktet den 4. januar 1994 måtte være 23.250 kr. (5 pct. af 638.085 : 365 dage x 266 dage) og ikke som fastsat af indklagede, nemlig 28.288 kr.

Han tilføjer, at lånet blev hjemtaget umiddelbart efter modtagelsen af tilbudet. Han modtog tilbudet den 17. december 1993 og gav den 30 december 1993 indklagede besked om, at lånet skulle hjemtages snarest muligt.



Han gør samtidig opmærksom på, at hans bankrådgiver den 30. december 1993 og den 3. januar 1994 var i forbindelse med indklagedes sagsbehandler vedrørende den kommende låneomlægning, uden at indklagede gjorde opmærksom på, at differencerenten ville blive ændret den 3. januar 1994.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at det gamle låns obligationsrestgæld pr. 1. januar 1994 til kurs 100 samt nogle nærmere beregnede og skønnede omkostninger, herunder et differencerentebeløb på 25.523,00 kr., indgår i beregningerne vedrørende omlægning af lån. Differencerentebeløbet er beregnet som 5 pct. p.a. af 638.085,04 kr. i 288 dage (13.12.1993 - 1.10.1994).

Pr. 3. januar 1994 nedsatte indklagede godtgørelsesrenten for straksindfrielse fra 5 pct. til 4 pct. p.a., således at differencerenten for lån baseret på 10 pct. obligationer blev forhøjet fra 5 pct. til 6 pct. p.a.

Det betalte differencerentebeløb på 28.588,44 kr. er beregnet korrekt efter de på indfrielsestidspunktet gældende regler. I den forbindelse må indklagede tage afstand fra klagerens anbringende om, at instituttet må være bundet af tilbudet om en differencerentesats på 5 pct. Indklagede har ikke afgivet noget tilbud om, at lånet kunne indfries med den nævnte differencerentesats. Hvis det havde betydning at sikre, at differencerentesatsen var de 5 pct., kunne klageren eller hans pengeinstitut have rekvireret et indfrielsestilbud hos indklagede, der ville være gældende i 8 bankdage.

Det i bilaget til lånetilbudet anførte differencerentebeløb på 25.523,00 kr. er alene et beregnet beløb for at kunne finde frem til, hvor stor en kontantlånshovedstol, der skulle tilbydes. I den forbindelse må indklagede nødvendigvis tage udgangspunkt i, at konverteringen bliver gennemført umiddelbart efter lånetilbudets afsendelse.

Indfrielsesformen *Straksindfrielse med differencerente* bygger på princippet om, at en låntager altid kan indfri sit lån ved en forudbetaling af obligationsrestgælden pr. den kreditortermín, som lånet kunne være opsagt til, med tillæg af de indtil da forfaldne terminsydelser. Som følge af forudbetalingen vil der kunne ydes en rentegodtgørelse, men låntager har i princippet ikke krav herpå.

I praksis bruges imidlertid den aktuelle obligationsrestgæld med tillæg af obligationsrente og med fradrag af en godtgørelsesrente. Godtgørelsesrenten modregnes i obligationsrenten, således at der alene beregnes en differencerente for tiden efter modtagelsen af indfrielsesprovenuet.



Størrelsen af godtgørelsesrenten er ikke bundet af aftaler med låntager, men fastsættes af indklagede. Ved fastsættelsen af godtgørelsesrenten tager indklagede hensyn til markedsrenten for korte pengeplaceringer. Det er godtgørelsesrenten på indfrielsestidspunktet, der er bestemmende for differencerenten, medmindre der er sendt et indfrielsestilbud. Det kan i den forbindelse oplyse, at der ikke i den foreliggende sag er rekvireret eller sendt noget indfrielsestilbud.

Den korte rente har i tiden indtil udbetalingsdagen i den konkrete sag været faldende, og er faldet kraftigere end den lange rente, for eksempel kontantlånsrenten på 30-årige realkreditlån. Indklagede finder det derfor både rimeligt og juridisk korrekt, at indklagede med virkning for indfrielse fra og med den 3. januar 1994 nedsatte godtgørelsesrenten som ovenfor anført.

At klageren i perioden fra tilbudstidspunktet til lånets udbetaling har haft glæde af rentefaldet fremgår af, at kontantlånsrenten beregnet på grundlag af kursen på tilbudstidspunktet på 88,85 var 7,142 pct. p.a. Lånet blev imidlertid udbetalt på grundlag af en kurs på 90,95, og den hertil svarende kontantlånsrente er 6,90976 pct. p.a., som er den for lånet gældende endelige rente. Forskellen på ca. 0,23 pct. p.a. i 30 år er af langt større beløbsmæssig værdi for klageren, end engangsbetalingen af den forhøjede differencerente.

Nettovirkningen for klageren af faldet i såvel kontantlånsrenten som godtgørelsesrenten i perioden fra lånetilbudets afgivelse til afregningsdagen har således været positivt for klageren.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det er i lånetilbudet henholdsvis omlægningsberegningen anført, at lånetilbudet er gældende til den 15. juni 1994, at sidste frist for opsigelse til 1. oktober 1994 er den 28. april 1994, at det i beregningen er forudsat, at det eksisterende lån paristruksindfries med betaling af differencerente, at differencerenten udgør 25.523 kr., og at der kan spares differencerente for en terminsperiode, hvis der er mindre end 15 dage til fristen for opsigelse af et lån. Det fremgår ikke af materialet, hvordan differencerenten er beregnet eller med hvilken sats, og der er ikke i lånetilbud eller omlægningsberegning taget forbehold for en ændring af differencerentesatsen. Det er heller ikke oplyst, at en differencerentesats kunne sikres ved indhentning af indfrielsestilbud.

Nævnet finder, at indklagede ikke under de foran anførte omstændigheder har været berettiget til at ændre differencerentesatsen med virkning for klageren og tager derfor klagerens påstand til følge.



Som følge heraf

b e s t e m m e s

BRFkredit A/S tilpligtes at tilbagebetale klageren forskellen på differencerentebeløbet ved en rente på heholdsvi 5 pct. og 6 pct.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hugo Wendler Pedersen'.

Hugo Wendler Pedersen
Formand

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Susanne Nielsen'.

/ Susanne Nielsen
Sekretariatschef