



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 14. oktober 1994

JOURNAL NR: 1993-11-091-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Differencerente

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 14. september 1994

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Kirsten Nielsen

Bent Olufsen

Flemming Borreskov

Torben Gjede



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, der var belånt med tre lån til det indklagede realkreditinstitut samt et lån til et andet realkreditinstitut.

For to af lånene (lån 1 og 2) fremgår blandt andet følgende af side 2 på de pantebreve, der lå til grund for lånene:

"Den halvårlige ydelse erlægges hver 11. juni termin for halvåret 1. januar til 30. juni og hver 11. december termin for halvåret 1. juli til 31. december, første gang i den første termin efter udgangen af den måned, hvori lånet er udbetalt, bortset fra udbetaling i maj og november måned, hvor den første termin er henholdsvis 11. december og 11. juni termin derefter.

Hel eller delvis indfrielse af lånet skal foretages enten ved aflevering til foreningen af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet solgte obligationer eller kontant - med 6 måneders varsel til en betalingstermin - med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari. Beregning af indfrielsesbeløbet foretages af foreningen med bindende virkning for debitor."

For det tredje lån (lån 3) fremgår blandt andet følgende af pantebrevets forside:

"Betalings-
tidspunkter
og opsigelse:

HVER 11/3, 11/6, 11/9 OG 11/12. DEN ENKELTE
YDELSE OMFATTER EN 3 MÅNEDERS PERIODE, DER
UDLØBER MED UDGANGEN AF FORFALDSMÅNEDEN."

Af side 2 i pantebrevet for lån 3 fremgår blandt andet følgende:

"5. Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse skal foretages enten ved aflevering til foreningen af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer, eller - med 6 måneders varsel til en 11/6 eller en 11/12 termin - med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari. Foreningen foretager med bindende virkning for debitor beregning af indfrielsesbeløbet."

Den 28. oktober 1992 rettede klageren og hans hustru skriftlig henvendelse til indklagede. De henviste til en vedlagt salgsoptilling og redegjorde for, at de gennem et stykke tid uden held havde haft ejendommen sat til salg til en pris, der ville medføre tab. De oplyste endvidere, at de var flyttet fra hinanden og bad derfor indklagede om en nedsættelse af lånene til instituttet, ligesom de ønskede at indgå i en forhandling med indklagede om at løse de økonomiske problemer med ejendommen.



Indklagede besvarede denne henvendelse ved at henvise til, at instituttet af principielle årsager ikke kunne nedskrive restgælden på klagerens lån. Indklagede opfordrede klageren til ved hjælp af en medsendt brochure selv i første omgang at beregne, om det kunne betale sig at omlægge lånene i ejendommen.

Efterfølgende korresponderede parterne om forskellige løsningsmodeller, og indklagede udarbejdede flere beregninger vedrørende omlægning af klagerens lån.

Den 14. juli 1993 rettede klageren henvendelse til indklagede og anmodede om et tilbud på et 20-årigt mix-lån til 7 pct. i rente til omlægning af de eksisterende lån. Klageren oplyste, at lånesagen ønskedes gennemført i samarbejde med hans pengeinstitut. Samtidig forespurgte klageren, om det kunne svare sig at omlægge lånene i en anden ejendom, som han var ejer af.

Den 16. juli 1993 fremsendte indklagede en omlægningsberegning til klageren. Omlægningsberegningen omhandlede et 20-årigt mix-lån til 7 pct. i rente med et samlet provenu på 489.648 kr. I budgettet for låneomlægningen var der i omlægningsberegningen blandt andet anført et differencerentebeløb på 6.790,45 kr.

Den 21. juli 1993 fremsendte indklagede en omlægningsberegning til klageren. Denne beregning omhandlede omlægning af de fire indestående lån i ejendommen til et nyt 20-årigt kontantlån på 488.000 kr., baseret på 6 pct. obligationer.

Af omlægningsberegningen af 21. juli 1993 fremgår blandt andet følgende:

"FORUDSÆTNINGER FOR BEREKNINGEN

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...

Bindende lånetilbud kan forudsætte vurdering af ejendommen. Omprioritering forudsætter at lånet kan bevilges til gældende regler...

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

Bidragssatsen på det nye lån er anslået...

BUDGET FOR OMLÆGNING...

Indfrielse af nuværende lån:

Indfrielsesgebyr	kr.	800,00
Kurtage	kr.	42,65
Differencerente	kr.	11.420,00"



Indklagede fremsendte den 28. juli 1993 et lånetilbud til klageren. Lånetilbudet lød på 488.000 kr. som 20-årigt kontantlån, baseret på 6 pct. obligationer. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

" Betingelser for tilbud om lån
...Ældre lån fra ...(indklagede)... må indfries. Opgørelse kan rekvireres."

Den 4. august 1993 underskrev klagerens pengeinstitut udbetalingsskødet, som efter det oplyste blev modtaget hos indklagede den 6. august 1993.

Låneomlægningen blev gennemført, og den 9. august 1993 udfærdigede indklagede opsigelseskvitteringer pr. 11. august 1993 for de tre lån. Det fremgår af kvitteringerne, at der er beregnet differencerente for perioden 11. august 1993 til 1. juli 1994. Den samlede udgift til differencerente udgjorde i alt 20.277,40 kr.

Klageren rettede efterfølgende henvendelse til indklagede og protesterede over sagsforløbet, idet han var utilfreds med, at differencerentebeløbet var større ved lånesagens gennemførelse end forudsat i omlægningsberegningen. Han ønskede således en samlet opgørelse over omlægningsomkostningerne samt en kompensation for den forhøjede differencerente.

Efterfølgende korrespondance mellem klageren og indklagede førte ikke til nogen afklaring.

Indklagede, der ved brev af 5. august 1993 i forbindelse med låneomlægningssagen vedrørende klagerens anden ejendom havde afslået at yde supplerende belåning, tilbød efterfølgende at forhøje omlægningslånet i klagerens anden ejendom med 10.000 kr, hvilket klageren ikke ønskede.

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at tilbagebetale ham forskellen mellem det i omlægningsberegningen af 21. juli 1993 anførte differencerentebeløb og det beløb, der blev opkrævet ved låneomlægningens gennemførelse, og at tilbagebetale ham den for meget opkrævede stiftelsesprovision.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han har henvendt sig til Realkreditankenævnet, idet han ikke føler, at han selv kan nå længere med indklagede.

Historien er meget kort fortalt, at han gennem det meste af foråret 1993 telefonisk og skriftligt var i forhandlinger med indklagede vedrørende låneomlægning af sin ejendom - en låneomlægning, hvor det, undtagen en 1. prioritet på ca. 15.000 kr., drejede sig om 3 gamle lån hos indklagede.

Dette endte med, at han 21. juli 1993 modtog en låneberegning, som han besluttede sig for at benytte, hvorfor han pr. 28. juli 1993 modtog et lånetilbud.

Lånetilbud- og beregning lød begge på 490.000 kr., incl. alle omkostninger vedrørende omlægningen.

Da selve låneomlægningen var gennemført, opdagede han til sin overraskelse, at de faktiske udgifter løb op i næsten 500.000 kr., hvorfor han måtte udrede næsten 10.000 kr. af "egen lomme". Da kursen i forbindelse med selve indfrielsen var bedre, "tjente" han ca. 5.000 kr. på dette, hvorfor de samlede omkostninger faktisk er steget med et beløb over 15.000 kr.

Han har efterfølgende rettet henvendelse til indklagedes lokalkontor og senere til indklagedes hovedkontor, men ingen af stederne har man kunnet/ville give ham tilfredsstillende svar på, hvorfor udgifterne er steget.

Da han ikke kunne få svar hos indklagede, har han efterfølgende selv fundet ud af, at den væsentlige omkostningsstigning skyldes posten differencerenter, der på lidt over en uge tilsyneladende er steget med ca. 18.000 kr. (fra 11.420 kr. til 29.410 kr.)

Han har fra anden side fået fortalt, at dette muligvis skyldes, at han pr. 1. august 1993 passerede en "dead-line" for opsigelsesvarsel af de 3 gamle lån, hvorfor han har måttet betale differencerenter på alle 4 gamle lån, frem til 11.06.94 - altså 11 måneder.

Han forstår slet ikke, at indklagede ikke har oplyst ham om dette tidligere, idet han så enten kunne have fremskyndet selve låneomlægningen, eller eventuelt have fået totalbeløbet forhøjet til 500.000 kr., så alle udgifter blev dækket ind.

Ud over dette, ser det ud til, at indklagede beregner sig en stiftelsesprovision på 4.880 (lig 1 pct. af det nye låns hovedstol), selv om det af indklagedes egne brochurer og

vejledninger fremgår, at der ved låneomlægning af eksisterende lån beregnes 1 pct. af forskellen mellem det nye låns hovedstol og det gamle låns restgæld, dog mindst 1.500 kr. I den aktuelle sag er forskellen så lille, at det efter hans beregning bliver mindstebeløbet på 1.500 kr.

Han har flere gange efterlyst en opstilling over de reelle udgifter vedrørende lånesagen - opstillet så han kan sammenligne med låneberegningen pr. 21. juli 1993, men dette vil indklagede åbenbart ikke.

Indklagede har på intet tidspunkt i en temmelig lang forhandlingsperiode gjort ham opmærksom på, at der findes opsigelsesvarsler ved indfrielse af kreditforeningslån, hvilket har påført ham tab. Han har ingen steder i det af indklagede fremsendte materiale kunnet finde disse oplysninger, og han har efterfølgende ikke kunnet få oplysningerne skriftligt fra indklagede.

Han har derfor selv efter låneomlægningens gennemførelse måttet finde ud af, at der skulle være tale om 5 måneders frist for lån med halvårlige terminer, og 2 måneders frist for lån med kvartårlige terminer - i begge tilfælde frem til førstkommande termin.

Yderligere var det lån 3, som især har været dyrt både i termin, men nu også i "differencerenter", et lån, hvor han betalte kvartårlige terminer, hvorfor det måtte være omfattet af reglerne om 2 måneders frist - dette var tilsyneladende ikke tilfældet, da de "underliggende obligationer", der lå til sikkerhed for lånet, efter hvad han har fået oplyst, i realiteten havde halvårlige terminer, hvorfor dette lån også er omfattet af reglen om 5 måneders frist. Det var kun en "service" fra indklagedes side, at han i over 10 år, "fik lov til" at betale kvartårlige terminer.

Han mener disse regler er så specielle, at man ikke kan forlange, at almindelige mennesker, der ikke beskæftiger sig med dette til dagligt, kan være inde i disse regler.

Derfor burde indklagede havde gjort ham opmærksom på reglerne, så han kunne have fremskyndet sin lånesag, eller hvis dette ikke havde været muligt, burde indklagede selv have været opmærksom på reglerne, så selve låneomlægningen også havde omfattet disse udgifter.

Indklagedes sidste brev i korrespondancen (lånetilbudet) før selve låneomlægningen er dateret 28.07.93 - i dette brev står intet om ovennævnte regler, og de deri oplyste differencerenter er næsten 18.000 kr. mindre end de i realiteten blev ved lånesagens endelige gennemførelse ca. en uge senere.

Han har lidt svært ved at opgøre sit endelige tab, idet indklagede ikke har ønsket at sende ham en endelig opstilling ("regning") over alle omkostningerne i forbindelse med låneomlægningen.

Selve indklagedes udlægning af hændelsesforløbet, er stort set korrekt, hvilket skulle underbygge hans påstand om dårlig rådgivning fra indklagedes side, idet der har været ført forhandlinger ham og indklagede imellem i over 9 måneder, og på intet tidspunkt gjorde indklagede ham opmærksom på reglerne vedrørende opsigelsesvarsler og differencerenter.

Indklagede skriver korrekt, at man den 16. juli 1993 fremsendte beregninger og tilbud vedrørende 7 pct. mix-lån, hvorefter han telefonisk ombestemte sig, og bad om en beregning på 6 pct. kontantlån, idet disse lån ikke længere var så "farlige" som det kontantlån fra sommeren 1992, som i bund og grund var skyld i hans problemer. Indklagede glemmer dog at oplyse, at instituttet rent faktisk fremsendte en omlægningsberegning, dateret 21. juli 1993.

Dagen efter at han havde modtaget denne beregning, kontaktede han telefonisk indklagedes lokalkontor, han talte med en af indklagedes medarbejdere om forskellene på de to lånetilbud. Han spurgte, om han kunne undgå at betale gebyr for lånetilbudet pr. 16. juli 1993, hvilket han ikke kunne, men han kunne "få det" til halv pris, altså 500 kr. og skulle yderligere betale 1.000 kr. for det pr. 21. juli 1993 fremsendte.

I samme telefonsamtale spurgte han, om posten differencerenter på disse få dage var steget fra 6.790,50 kr. til 11.420,00 kr., fordi han var kommet nærmere en termin, og der derfor var løbet flere renter på lånet. Dette bekræftede indklagedes medarbejder -og på intet tidspunkt blev der talt om opsigelsesvarsler og slet ikke om den for ham så vigtige dato, 1. august 1993.

Efter at have fået svar på de uddybende spørgsmål bestilte han enten fredag den 23. juli 1993 eller mandag den 26. juli 1993 et lånetilbud ud fra låneberegningen pr. 21. juli 1993.

I de forskellige beregninger og tilbud, som han i hele perioden fik fra indklagede, var der skriftligt taget en del forbehold for diverse kurs- og konjunkturændringer, men ingen steder har der været gjort opmærksom på, at beregningerne også afhang af forskellige opsigelsesvarsler.

Skulle han endelig selv havde været vidende om disse varsler, ville han som ukyndig i disse regler enddog have meget svært ved at regne disse ting igennem, idet kontantlånet (lån 3) fra sommeren 1982 i hele låneperioden over 11 år har haft kvartårslige terminer - noget, han nu kan forstå, nærmest var en

"service" fra indklagedes side. Hvorfor har indklagede som sagkyndig på dette område ikke forklaret ham, at det rent faktisk var de halvårlige terminer på de "underliggende" obligationer, der afgjorde terminerne og dermed også opsigelsesvarslerne.

Indklagedes lokalkontor har åbenbart haft lidt "dårlig samvittighed", hvilket følgende lille episode viser.

I foråret/sommeren 1993 bad han også om låneomlægning for hans anden ejendom, som er lejet ud til hans far. I forbindelse med denne låneomlægning ønskede han ejendommen belånt op til 80 pct. af ejendomsvurderingen, idet han så kunne indfri et noget dyrere banklån.

Dette blev afvist fra indklagedes side, idet de kun ønskede at omlægge deres eget lån, og altså ikke ville belåne "friværdien" i ejendommen.

Efter at den aktuelle lånesag var gennemført, og han blev klar over, at indklagedes lånetilbud ikke dækkede de faktiske udgifter, men at han selv skulle lægge næsten 10.000 kr. ud af egen lomme, kontaktede han telefonisk indklagedes lokalkontor. Her klagede han over det skete, og at han endda selv måtte udrede en del af udgifterne.

Indklagedes medarbejder mente, at hans klagepunkt var uberegtiget, at han havde fået den service, han havde krav på, og at han jo kunne trække renterne fra i skat. Dog ville medarbejderen undersøge mulighederne for en forhøjelse af lånetilbudet på hans anden ejendom med 10.000 kr., så han ad den vej fik pengene ind igen på sit "udlæg".

Dette afslog han meget bestemt, idet indklagede jo tidligere havde afslået at belåne den anden ejendom ud over omlægning af egne lån, ligesom denne løsning under alle omstændigheder ville koste ham penge, og han ønskede at blive holdt skadesløs.

For ham virker det helt klart som om indklagede fik dårlig samvittighed. I lånesagen vedrørende hans anden ejendom pr. 4. august 1993 bad han om belåning op til 80 pct. for at kunne indfri lån både i banken og hos indklagede.

Ved brev af 5. august 1993 beklagede indklagede at måtte meddele:

"at vi ikke kan tilbyde Dem yderligere lån i ejendommen"

Dette brev var underskrevet af indklagedes medarbejder - samme medarbejder, der indenfor samme måned uopfordret i forbindelse med den tidligere nævnte telefonsamtale nu pludselig alligevel

tilbød at belåne den anden ejendom med 10.000 kr. mere, end der skyldtes til indklagede - for ham helt klart et udtryk for dårlig samvittighed, idet han på intet tidspunkt under den aktuelle telefonsamtale foreslog en sådan løsning, og han berørte slet ikke lånesagen vedrørende den anden ejendom, før indklagede inddrog den i samtalen.

Men selvfølgelig - en af betingelserne for at kunne få dårlig samvittighed er jo, at man har en samvittighed.

Indklagede henviser til, at han har rådført sig med sit pengeinstitut i forbindelse med selve lånesagens gennemførelse, og at alle banker er bekendt med reglerne vedrørende opsigelsesvarsler. Dette er set med hans øjne en meget stor ansvarsforflygtigelse fra indklagedes side - de mener, at hans bank skulle oplyse om forhold, som indklagede selv var pligtig til at oplyse ham om - hvis ikke af juridiske årsager, så af rent moralske.

I øvrigt er det ikke korrekt, at han rådførte sig med sin bank. Han forsøgte rent faktisk i første omgang selv at klare låneomlægningen uden hjælp fra banken, idet han ønskede at spare gebyr til banken.

Ved telefonisk henvendelse til indklagedes lokalkontor blev det oplyst, at han ikke kunne klare dette selv, men skulle have hjælp af et pengeinstitut, blandt andet grundet garantikapital i den periode, hvor selve omlægningen fandt sted.

Da han derfor havde fået fremsendt alt materialet fra indklagede, gik han blot op i banken for at lade dem ordne det rent praktiske omkring tinglysning, indfrielse m.v.

Efterfølgende har han drøftet de opståede problemer omkring differencerenter/opsigelsesvarsel med banken. Her oplyste man, at de netop kun havde foretaget de praktiske opgaver i omlægningen, da han jo havde fået det hele "klappet og klart" fra indklagede, og at banken netop på grund af dette ikke var gået dybere ind i selve lånesagen.

Fra banken har han senere - ganske vist "uofficielt" - fået oplyst, at banken ville have holdt ham skadesløs, hvis de havde lavet en lignende "fejl". Ydermere ved han, at hans "tilfælde" har været drøftet i bankens direktion og brugt som "skræk og advarsel" om, hvor galt det kan gå (11 måneders ekstra renter) i en omlægningssag, hvis ikke man er vågen.

Sluttelig skal han fastholde sin påstand om, at indklagedes mangelfulde rådgivning har påført ham et tab på 15-20.000 kr. Indklagedes egen påstand om, at der kun er tale om 4.500 kr. efter skat, kan han ikke forholde sig til, idet han stadig,

trods mange "rykkere" herom, endnu ikke har set et færdigt "regnskab" fra indklagede vedrørende låneomlægningen.

Det er korrekt, at indklagede fremsendte opgørelse pr. 9. august 1993, men disse opgørelser er så ufuldstændige og mangelfulde, at end ikke en fagmand ville have mulighed for at se, hvad hans lånesag reelt har kostet, incl. differencerenter, gebyrer m.m. En sådan udspecificeret opgørelse efterlyses den dag i dag.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren allerede i november måned 1992 rettede henvendelse til instituttet med anmodning om at få nedskrevet sine daværende tre lån i ejendommen.

Indklagede afviste anmodningen, men tilbød i stedet et møde med klageren, på hvilket mulighederne for en løsning af klagers økonomiske problemer nærmere kunne drøftes.

På det møde, der herefter afholdtes med klageren, drøftedes mulighederne for omlægning af lånene efter de dengang gældende regler. Klageren havde i forvejen modtaget to brochurer henholdsvis om omlægning af lån samt om indklagedes muligheder for at hjælpe tvangsauktionstruede.

Efter aftale udarbejdede indklagede herefter beregninger vedrørende omlægning af de gamle lån til et nyt 9 pct. mix-lån på 540.000 kr. Beregningerne, der fremsendtes til klageren den 16. december 1992, belyste konsekvenserne ved at vælge løbetider på henholdsvis 20 og 30 år.

I begyndelsen af januar 1993 anmodede klageren herefter telefonisk indklagede om at afgive et lånetilbud på et 9 pct. mix-lån.

Den 16. januar 1993 anmodede indklagede klageren om at tilsende indklagede en række bilag til brug for indklagedes udarbejdelse af et lånetilbud. Klageren fremsendte herefter i februar måned et par af de ønskede dokumenter, hvorpå indklagede den 10. marts rykkede for de resterende.

Først den 6. maj 1993 fremsendte klageren et af de manglende dokumenter og anmodede samtidig om en redegørelse for konsekvenserne ved i stedet at optage et annuitetslån.

Den 12. maj 1993 fremsendte indklagede den ønskede redegørelse og oplyste herunder besparelsen ved enten at omlægge til et nyt 30-årigt 8 pct. annuitetslån eller et nyt 30-årigt 9 pct. mix-

lån. Endvidere vedlagdes en brochure, der blandt andet indeholdt oplysninger om de forskellige låntyper.

Ved skrivelse af 14. juli 1993 anmodede klager herefter indklagede om et lånetilbud på et nyt 20-årigt 7 pct. mix-lån. I skrivelsen gjorde klageren endvidere opmærksom på, at lånesagen ønskedes gennemført i samarbejde med hans bank.

Den 16. juli fremsendte indklagede omlægningsberegninger, endeligt tilbud og pantebrev vedrørende et nyt lån på 505.000 kr., 7 pct. mix-lån, med løbetid på 20 år.

I perioden 26. - 28. juli blev indklagede herefter pr. telefon anmodet om at afgive et lånetilbud på et kontantlån, og tilbuddet blev afgivet den 28. juli 1993. Den 6. august 1993 modtog indklagede herefter en udbetalingsanmodning fra klagerens pengeinstitut, hvorpå låneomlægningen blev gennemført.

Indklagede oplyser, at det af pantebrevene og lånevilkårene for de tre ældre lån hos indklagede fremgår, at lånene kunne opsiges med 6 måneders varsel til en januar eller juli termin. Indklagede har dog gennem årene accepteret et opsigelsesvarsel på 5 måneder for lån med 2 kreditortermener.

Opsigelsesfristen afspejler den periode, som kræves for at kunne opfylde lånevilkårenes bestemmelser om udtrækning af de obligationer, der lå til grund for ydelsen af lånene, samt publicere omfanget af udtrækningerne over for Fondsbørsen og investorerne.

Indklagede oplyser endvidere, at der i de beregninger, der blev foretaget den 21. juli 1993 vedrørende en eventuel omlægning til et 6 pct. kontantlån, var anført en opsigelsesrente (differencerente) på 11.420 kr. Ved beregningen heraf indgik obligationsrente frem til den 2. januar 1994.

Ved opsigelsen af de gamle lån i august 1993 beregnedes der imidlertid i overensstemmelse med aftalevilkårene obligationsrente på lånene frem til 1. juli 1994, pr. hvilken dato det tidligst var muligt at udtrække de bagvedliggende obligationer. I opgørelsen var endvidere anført en af indklagede ydet rentegodtgørelse på 6 pct., hvorefter den faktiske opsigelsesrente (differencerente) udgjorde 20.277,40 kr.

Indklagede gør opmærksom på, at obligationsrenten ikke kommer indklagede til gode, idet denne tilfalder obligationsejerne.

Indklagede må fastholde, at låneomlægningen er korrekt foretaget, herunder at beregningen af opsigelsesrente er sket i overensstemmelse med de gældende regler. Indklagede må endvidere afvise, at den manglende angivelse af de gældende op-

sigelsesfrister i lånetilbuddet af 28. juli 1993 skulle indebære, at indklagede ikke var berettiget til at beregne sig opsigelsesrente frem til 1. juli 1994.

Det skal understreges, at den opsigelsesrente, der anføres i et tilbud eller en omlægningsberegning, aldrig vil være identisk med den faktiske opsigelsesrente, idet der i tilbuddet angives det beløb, der skal betales, hvis omlægningen blev gennemført samme dag, som tilbudet/omlægningsberegningen blev udarbejdet. Den faktiske opsigelsesrente vil afhænge af, hvilken indfrielsesmetode der vælges samt tidspunktet for konverteringens gennemførelse.

Det skal bemærkes, at indklagede løbende afgiver tilbud, og at der kan gå få dage til et halvt år fra det tidspunkt, hvor lånsøger har modtaget et tilbud, før beslutning om hjemtagelse af lån træffes. Det er derfor nødvendigt for indklagede at arbejde med standardiserede oplysninger og beregninger i lånetilbud.

Nødvendigheden af at arbejde med standardiserede beregninger og omlægningsmetoder skal desuden ses i lyset af det massive efterspørgselspres efter lånetilbud, der rettedes mod indklagede og de øvrige realkreditinstitutter i sommeren 1993. I samarbejde med pengeinstitutterne fastlagdes derfor principperne for behandlingen af låneomlægningerne med henblik på at kunne imødekomme låntagernes efterspørgsel efter lånetilbud.

Indklagede bemærker i øvrigt, at klageren har rådført sig med sit pengeinstitut i forbindelse med låneomlægningen, og at alle banker er bekendt med reglerne for opsigelse af lån, herunder de varsler, der gælder.

I nærværende sag er forskellen mellem den anslåede opsigelsesrente (differencerenten) og den faktiske opsigelsesrente knap 9.000 kr., eller ca. 4.500 kr. efter skat, når henses til, at opsigelsesrenten er fradragsberettiget.

Indklagede pointerer endvidere, at ydelsesbesparelsen ikke bliver mindre for låntager, selv om en opsigelsesfrist overskrides. Tidspunktet for, hvornår låntager opnår den fulde ydelseslettelse, udskydes blot en termin svarende til det tidspunkt, hvor beregningen af obligationsrente vedrørende de obligationer, der lå til grund for ydelsen af de gamle lån ophører.

Opsigelsesrenten vil altid være af mindre betydning set i forhold til de samlede omkostninger, der er forbundet med indfrielse af et lån, herunder obligationsrestgælden på det gamle lån, og vil aldrig kunne være afgørende for en låntagers

beslutning om, hvorvidt det er fordelagtigt at omlægge et lån eller ej.

Indklagede gør afslutningsvis gældende, at den i omlægningsberegningen angivne opsigelsesrente ikke har været bestemmende for, at klageren efter samråd med sit pengeinstitut traf beslutning om at gennemføre låneomlægningen den 6. august 1993, og indklagede skal endelig afvise, at det forhold, at indklagede fraviger de i lånevilkårene fastsatte opsigelsesvarsler til gunst for låntager, skal komme indklagede til skade.

Indklagede skal afkræfte den af klageren fremførte antagelse om, at indklagede skulle have haft dårlig samvittighed over for klageren, og at dette skulle være afspejlet i forbindelse med behandlingen af en anden lånesag. Indklagede har blot forsøgt at være imødekommende over for klageren og tilbudt at forhøje et lånebeløb med 10.000 kr.

Med hensyn til klagerens bemærkninger om manglende opgørelser vedrørende omlægningen henviser indklagede til de den 9. august 1993 fremsendte opgørelser.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har på telefonisk forespørgsel fra Nævnssekretariatet oplyst følgende om reglerne for rabat på stiftelsesprovision på tidspunktet for gennemførelsen af låneomlægningen:

Låntager fik automatisk i stiftelsesprovisionen på det nye lån modregnet 1 pct. af restgælden på de lån, der skulle indfries. Der skulle dog som minimum indbetales 1.500 kr. i stiftelsesprovision, og der kunne ikke opnås modregning ud over halvdelen af det nye låns stiftelsesprovision.

Indklagede har fremlagt en skærbilledkopi af afregningsoplysningerne, for så vidt angår udbetalingen af det nye lån, og det fremgår heraf, at der er foretaget modregning af 2.440 kr. i stiftelsesprovisionen på 4.880 kr.

Sagens afgørelse har afventet, at Nævnssekretariatet anmodede indklagede om en forklaring på forskellen i differencerente-beløbene i omlægningsberegningerne af henholdsvis 16. og 21. juli 1993. Indklagede har i den anledning telefonisk oplyst, at det ikke umiddelbart er muligt at give en forklaring på denne forskel, men at den kan skyldes, at der i omlægningsberegningen af 16. juli 1993 alene er beregnet differencerente frem til den 1. oktober 1993, mens der i omlægningsberegningen af 21. juli 1993 er beregnet differencerente frem til den 2. januar 1994.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Ifølge bestemmelserne i pantebrevene for lån 1 og 2 kan lånene opsiges med 6 måneders varsel til en betalingstermin. Ifølge bestemmelserne i pantebrevet for lån 3 kan lånet opsiges med 6 måneders varsel til en 11. juni eller en 11. december termin. I indklagedes omlægningeberegning af 21. juli 1993, som må antages at ligge til grund for lånetilbudet af 28. juli 1993, er differencerenten ved straksopsigelse anslået til 11.420 kr. Da muligheden for at opsiges lånet med 6 måneders varsel til henholdsvis den førstkomende betalingstermin for obligationer den 2. januar 1994 respektive den 11. december 1993 allerede på det tidspunkt var forpasset, og opsigelse med det angivne varsel således ifølge pantebrevene tidligst kunne ske til den 1. juli 1994 respektive den 11. juni 1994, var indklagedes omprioriteringstilbud egnet til at give modtageren den - urigtige - opfattelse, at en straksopsigelse i perioden mellem den 28. juni 1993 og den 31. december respektive den 10. december 1993 ville udløse en mindre differencerente end den anslåede på 11.420 kr. Nævnet finder derfor, at indklagede i forbindelse med angivelse af den anslåede differencerente burde have informeret klageren om, at differencerenten var beregnet på grundlag af opsigelse til den 2. januar 1994 respektive til den 11. december 1993 i overensstemmelse med indklagedes praksis, hvorefter et opsigelsesvarsel på 5 måneder til en opsigelsestermin accepteres, og at manglende opsigelse inden udgangen af juli 1993 ville indebære, at differencerenten ville blive beregnet til den 1. juli 1994 og med et væsentligt større beløb end det anslåede. Nævnet finder det endvidere overvejende sandsynligt, at klageren ville have opsagt lånene - ikke som det skete den 11. august 1993 - men i løbet af juli måned 1993, hvis han havde været bekendt med indklagedes 5-måneders-opsigelsespraksis. Da indklagede således efter Nævnets opfattelse ved en tilsidesættelse af de forpligtelser, der påhviler indklagede som professionel långiver og kreditor, findes at have påført klageren udgifter til differencerente for perioden 2. januar 1994 - 1. juli 1994 vedrørende lån 1 og 2 og for perioden 11. december 1993 - 11. juni 1994 vedrørende lån 3, hvilket efter Nævnets beregninger udgør et beløb på ca. 11.400 kr., tager Nævnet klagerens påstand til følge vedrørende denne del af klagen.

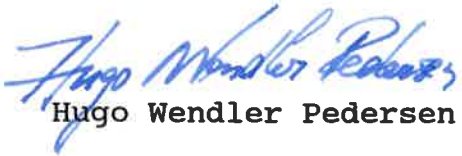
Der er efter det oplyste modregnet reservefondsandele fra de indfrieede lån til indklagede i op til halvdelen af stiftelsesprovisionen på det nye lån. Klageren har således opnået maksimal refusion af reservefondsandelene i forhold til de dagældende regler. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold vedrørende dette klagepunkt.



Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S tilpligtes at tilbagebetale klageren det differencerentebeløb, der er betalt for perioden 1. januar - 1. juli 1994 vedrørende lån 1 og 2 og det differencerentebeløb, der er betalt for perioden 11. december 1993 til 1. juli 1994 vedrørende lån 3.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen