



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 22. juni 1994

JOURNAL NR: 1993-12-099-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Inkonvertibelt lån

EJENDOMMEN:

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

Torben Gjede

Per Nykjær



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, som han som bygherre fik opført i 1986.

Den 20. december 1985 fremsendte klageren en håndskrevet låneansøgning til det indklagede realkreditinstitut. Af ansøgningen fremgår blandt andet følgende.

"På grundlag af vedlagte materiale anmoder jeg hermed om et forhåndslåne-tilbud på 1,2 mill. baseret på 30-årige obligationer henholdsvis på:
9 % obligationer og
11 % - "

Den 16. januar 1986 underskrev klageren et pantebrev til indklagede lydende på 1.261.000 kr. til en årlig rente på 9 pct. i 43. serie. Af pantebrevets forside fremgår blandt andet følgende:

"LÅNET KAN KUN INDFRIES MED OBLIGATIONER".

Af pantebrevets side 2 fremgår følgende af punkt 4:

"Indfrielse kan ske med obligationer svarende til obligationsrestgælden pr. indfrielsesdagen eller med så stort et kontantbeløb, at obligationsrestgælden kan udtrækkes og indløses til pari. Det vil fremgå af pantebrevets forside, hvis lånet alene kan indfries med obligationer..... Foreningen foretager med bindende virkning for debitor beregning af indfrielsesbeløbet og eventuelle reguleringer af lånet som følge af indfrielsen."

Af indklagedes lånevilkår af 4. december 1985 for inkonvertible obligationer fremgår de serier - herunder serie 43 - for hvilke vilkårene er gældende. Endvidere fremgår blandt andet følgende:

"INDFRIELSE.

Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af lånet kan alene ske med obligationer af samme serie, aldersklasse og rentefod som de obligationer, der blev udstedt ved lånets udbetaling.

... Beregning af indfrielsesbeløbet foretages af ...(indklagede)... med bindende virkning for debitor."

Klageren underskrev den 28. februar 1986 en kurskontrakt med sit pengeinstitut. Af kurskontrakten fremgår blandt andet følgende:

"... er der indgået aftale om, at ...(pengeinstitut)... fra ...(indklagede)..."

Afregner obligationer for

Nominelt kr.	1.261.000,-
til kurs	98,125
pr. den	10.6.1986
i kreditforeningens	9 %, 43. serie/ afdeling, årgang 30
årig..."	

Lånet blev udbetalt og afregnet den 9. juni 1986 med et provenu til klageren på 1.221.890,22 kr. efter fradrag af gebyr, indskud og kurtage med ialt 15.466,03 kr.



Den 16. juli 1993 rettede klageren henvendelse til indklagede og redegjorde for, at han i forbindelse med at undersøge mulighederne for at omlægge sit lån hos indklagede var blevet orienteret om, at hans bestående lån var baseret på inkonvertible obligationer. Klageren stillede sig uforstående over, at indklagede havde ydet ham et lån baseret på inkonvertible obligationer uden at spørge ham eller orientere ham om konsekvenserne heraf.

Der blev efterfølgende korresponderet mellem parterne, idet klageren ønskede, at indklagede skulle yde erstatning for den overkurs, han skulle betale for at indfri sit eksisterende lån.

Indklagede afviste klagerens krav under henvisning til, at det fremgik af pantebrevets forside samt af pantebrevsteksten på side 2, at lånet kun kunne indfries med obligationer. Institutet henviste endvidere til, at det var praksis ikke at yde lån i inkonvertible serier, medmindre låntager eller dennes repræsentant anmodede om det.

På klagerens anmodning om en kopi af lånetilbudet oplyste indklagede, at instituttet i henhold til gældende bestemmelser for arkivering ikke har pligt til at opbevare dokumenter, herunder afgivne lånetilbud, i mere end fem år, hvorfor materialet var makuleret.

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet har handlet ansvarpådragende ved uopfordret at have ydet ham et inkonvertibelt lån uden at orientere ham om det, og at instituttet således er forpligtet til at dække den overkurs, som klageren må betale ved en konvertering.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han ultimo 1985 indgik aftale med et byggefirma om opførelse af et hus på hans grund. Han stod selv som byggherre og optog et byggelån i sit pengeinstitut til finansiering af byggeriet, der i øvrigt først startede i april 1986.

Ultimo 1985 var obligationskurserne høje, og for at sikre sig fordelene heraf skyndte han sig efter at have modtaget opstilling over de totale udgifter fra byggefirmaet at anmode indklagede om et lån. Anmodningen blev afsendt den 20. december



1985, og han bad om tilbud på henholdsvis 9 og 11 pct. obligationer.

Indklagede afgav tilbud primo januar, og der kom kun et tilbud, nemlig på det lån han har nu. Der var altså ingen alternativer og overhovedet ingen diskussion eller korrespondance, om hvorvidt lånet skulle være i konvertible eller inkonvertible obligationer.

Han gik derfor ud fra, at det var det eneste og det bedste lån, han kunne få, og den 16. januar 1986 underskrev han og hans hustru pantebrevet.

Det er ikke korrekt, når indklagede anfører, at han skulle have rådført sig med sit pengeinstitut i forbindelse med lånets etablering. Han stod selv for byggeriet, og det firma, som solgte ham huset, udleverede ham en opstilling over byggeudgifterne og sagde, at han blot skulle tilskrive kreditforeningen og bede om et 9 eller 11 procents lån. Så ville kreditforeningen give ham det lån, de fandt bedst, ud af de to muligheder. At lånet efterfølgende blev kurssikret skyldes alene, at man på daværende tidspunkt netop skrev meget i aviserne om, at man skulle kurssikre sine lån, og så bad han naturligvis banken om hjælp hertil.

Han må derfor afvise, at han skulle have rådført sig med sit pengeinstitut i forbindelse med lånets etablering. Det har aldrig været diskuteret - hverken med indklagede eller banken - hvorvidt han skulle have et lån med inkonvertible eller konvertible obligationer. Dette understreges også af, at hele sagen jo starter op med, at han henvender sig til et pengeinstitut for at få et tilbud på konvertering og i den forbindelse bliver gjort opmærksom på, at han har et inkonvertibelt lån.

Han har aldrig anmodet om et lån i inkonvertible obligationer i forbindelse med byggeriet. I den forbindelse henviser han til sin låneanmodning af 20. december 1985 til indklagede, hvori der intet står om inkonvertible obligationer. I øvrigt havde han intet kendskab til en sådan låneform. For ham var et kreditforeningslån blot et lån i obligationer, som alle husejere havde. Dog var han naturligvis klar over, at der kunne være tale om kurstab ved salg af obligationerne, og det var også baggrunden for, at lånet blev kurssikret.

Af lånespecifikationen fra indklagede af 9. juni 1986 fremgår bare, at der er tale om et lån i 43. serie, 9 pct. årgang 2018 med en afdragstid på 30 år.

Han er nu blevet orienteret om, at det er ganske usædvanligt at optage lån i inkonvertible obligationer, og dette stemmer da også med indklagedes bemærkning om, at man altid tilbyder lån i konvertible obligationsserier, medmindre lånsøger rekvirerer tilbudet i inkonvertible serier.



Indklagede henviser til, at instituttet i tilfælde, hvor lånsøger anmodede om 2 tilbud, sædvanligvis afgav et tilbud på et konvertibelt lån og et tilbud på et inkonvertibelt lån. Dette harmonerer ikke med indklagedes udtalelser om den forretningsgang, som instituttet havde i perioden 1. november 1985 til medio januar 1986. I øvrigt skulle det vel så også have betydet, at han havde fået 4 tilbud, nemlig både på et konvertibelt og inkonvertibelt 9 pct. lån og et konvertibelt og inkonvertibelt 11 pct. lån. Han fik kun et tilbud, og det var på det lån, han har i dag.

Indklagede har endvidere oplyst, at instituttet i overensstemmelse med sin forretningsgang for den pågældende periode tilbød lån i inkonvertible serier, hvis lånesøger ikke nærmere havde specificeret hvilket lån, der ønskedes. I sin låneansøgning sagde han ikke noget om, at han ønskede tilbud i henholdsvis inverterbare og konverterbare obligationsserier, og det er derfor fuldkommen misvisende, når indklagede nu hævder, at der ikke er noget grundlag for at antage, at indklagede skulle have fraveget den sædvanlige praksis og have undladt at tilbyde dels et konvertibelt lån og dels et inkonvertibelt lån. Indklagede har jo lige udtalt, at instituttet kun afgav tilbud i den pågældende periode i inkonvertible obligationer.

Han anfører, at indklagede med denne udtalelse erkender at have givet ham et lån i en inkonvertibel serie, til trods for at han ikke havde anmodet herom.

Indklagede har ikke dokumenteret, at han har bedt om et inkonvertibelt lån. Tværtimod har han ved hjælp af brev af 20. december 1985 været i stand til at dokumentere, at han ikke har anmodet om et inkonvertibelt lån. Indklagede har heller ikke dokumenteret, at instituttet - som anført i udtalelsen - har ydet ham to lånetilbud, nemlig med henholdsvis konvertible og inkonvertible obligationer, ligesom indklagede heller ikke har dokumenteret nogen som helst form for rådgivning i den forbindelse.

Han har bevisligt ikke anmodet om et lån i inkonvertible serier, og hvis långiver - det vil sige indklagede - derfor alligevel afgiver tilbud i inkonvertible serier, bør man sikre sig, at lånsøger er fuldt orienteret og klar over konsekvenserne af et sådant lån. En sådan information har han aldrig fået, og han har derfor heller aldrig valgt mellem de to serier.

Det er korrekt, at han har underskrevet pantebrevet, men almindelige mennesker uden kendskab til de forskellige former for lån vil ikke hæfte sig ved en påtegning om, at lånet kun kan indfries med obligationer, og at dette betyder, at de kan komme til at betale en overkurs for at indfri lånet.

Han har aldrig modtaget lånevilkårene og med hensyn til pantebrevet er bemærkningerne omkring indfrielse meget summariske og

står i øvrigt med samme type bogstaver som de øvrige oplysninger - altså ikke specielt fremhævet som indklagede hævder. En debitor, der ikke er bekendt med de forskellige former for obligationslån, vil aldrig forstå denne bestemmelse eller ane uråd om dens konsekvenser.

Indklagede er den faglige ekspert og må derfor ved henvendelse fra privatpersoner være forpligtet til at rådgive og forklare om både fordele og ulemper ved et lån.

Medmindre indklagede kan dokumentere andet, har instituttet ved sin rådgivning af ham som kunde pådraget sig et erstatningsansvar ved at forsyne ham med et lån uden samtidig at rådgive ham om konsekvenserne heraf og dermed sikre sig, at han var fuldstændig bekendt med, at han dermed rent faktisk afskrev muligheden for en fremtidig konvertering.

Indklagede har begrundet den generelle afgivelse af lånetilbud i inkonvertible obligationer med, at det gav det største provenu og den lavest mulige effektive rente. Indklagede har endvidere henvist til, at han har haft en fordel ved at optage lånet i inkonvertible obligationer, men kommer ikke nærmere ind på, hvor stor denne fordel var. Han har aldrig været bekendt med nogen fordel, og han har aldrig fået et valg mellem de to låneformer. Derfor mener han ikke, at argumentet kan tillægges nogen vægt.

Da det nu imidlertid er fremført, må indklagede dokumentere fordelene og dens omfang, således at Realkreditankenævnet har mulighed for at tage stilling til, om argumentet i det konkrete tilfælde overhovedet skal tillægges nogen betydning i forhold til den konsekvens, det inkonvertible lån har.

Da indklagede ikke har dokumenteret denne fordel, må han konstatere, at der ikke kan dokumenteres nogen forskel. Det vil sige, at han ikke har haft nogen fordel af væsentlig betydning ved at få det lån i inkonvertible obligationer, som indklagede har forsynet ham med.

Det er indklagede, der tjener ved arrangementet, og de må derfor også have bevisbyrden for, at han har anmodet om et inkonvertibelt lån. Denne bevisbyrde mener han ikke, at indklagede kan løfte.

Det fremgår af hans årsopgørelse, at kursen pr. 31. december 1993 var 130,50, hvilket på basis af en restgæld på 1.170.913,52 kr. giver en kursværdi på 1.528.042,14 kr. Tabet ved en konvertering på dette tidspunkt ville altså have andraget 357.128,60 kr. Han er ikke bekendt med kursen i dag, men det er vel egentlig også underordnet, idet tabet reelt må være den overkurs, der skal betales i forbindelse med en konvertering.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at det af lånevilkårene for 43. serie, hvori lånet er ydet, fremgår, at indfrielse alene kan ske med obligationer af samme serie, aldersklasse og rentefod som de obligationer, der blev udstedt ved lånets udbetaling. Dette fremgår endvidere med store typer af pantebrevets forside.

Indklagede anfører, at det i 1986 ikke var usædvanligt, at lån blev ydet i inkonverterbare obligationsserier. Baggrunden herfor var, at kursen på inkonverterbare obligationer var højere end for tilsvarende konverterbare, hvilket kom låntagerne til gode i form af et større låneprovenu eller lavere effektiv rente på lånet.

Indklagede har i første omfang oplyst, at det aldrig har været praksis at afgive tilbud i inkonverterbare serier, medmindre lånsøger eller låneformidler udtrykkeligt anmodede herom. Indklagede har dog efterfølgende oplyst, at instituttet i følge den forretningsgang, der var gældende i perioden 1. november 1985 til medio januar 1986, imidlertid tilbød lån i inkonverterbare obligationsserier, hvis lånsøger ikke havde specificeret hvilket lån, der ønskedes.

Indklagede anfører, at klageren i sin låneanmodning af 20. december 1985 anmodede om tilbud baseret på 9 og 11 pct. obligationer, men uden angivelse af, om lånet ønskedes i inkonvertible eller konvertible obligationsserier.

I nærværende sag er lånet optaget for mere end 5 år siden, hvorfor indklagede ikke længere har opbevaret dokumenterne i sagen ud over pantebrevet. Det er derfor ikke muligt nærmere at redegøre for omstændighederne i forbindelse med den indgåede låneaftale. Indklagede kan dog oplyse, at instituttet i de tilfælde, hvor lånsøger anmodede om to tilbud, sædvanligvis afgav ét på et konvertibelt lån og ét på et inkonvertibelt lån.

Der foreligger ikke grundlag for at antage, at indklagede ikke skulle have imødekommet klagerens ønske om afgivelse af to lånetilbud, ligesom der heller ikke er grundlag for at antage, at indklagede skulle have fraveget den sædvanlige praksis og have undladt at tilbyde dels et konvertibelt og dels et inkonvertibelt lån.

Indklagede fastslår, at instituttet ikke har begået en fejl ved at tilbyde klageren et inkonvertibelt lån og henleder opmærksomheden på, at klageren har rådført sig med sit pengeinstitut i forbindelse med lånets etablering, idet det af sagen fremgår, at klageren den 28. februar 1986 indgik en fastkursaftale med sit pengeinstitut.



Indklagede afviser at have handlet ansvarspådragende i forbindelse med etableringen af låneaftalen, samt at klageren har lidt noget tab.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

På forepørgsel fra Nævnsssekretariatet har klageren oplyst, at han ikke længere er i besiddelse af det lånetilbud, der lå til grund for lånet.

Nævnsssekretariatet har anmodet indklagede om oplysninger om kurserne på henholdsvis konvertible og inkonvertible 30-årige obligationer til 9 pct. rente på tidspunktet for afgivelse af lånetilbud medio januar 1986 og tidspunktet for indgåelse af kurskontrakt den 28. februar 1986. Indklagede har i den anledning oplyst følgende:

Konvertible obligationer

Kurs den 13.1.1986: 91,75

Kurs den 28.2.1986: 98,75

Inkonvertible obligationer

Kurs den 13.1.1986: 93,25

Kurs den 28.2.1986: 100,00

Indklagede har til kursoplysningerne tilføjet, at den åbne konvertible serie var årgang 2017, mens den åbne inkonvertible serie var årgang 2018.

Indklagede har på forespørgsel fra Nævnsssekretariatet oplyst følgende: I forbindelse med, at adgangen til at yde kontantlån bortfaldt i efteråret 1985 åbnede indklagede pr. 1. november 1985 inkonvertible obligationsserier med henblik på at minimere kurstabet for låntagerne. Fra og med denne dato indeholdt de af indklagede afgivne lånetilbud automatisk tilbud om et 11 pct. inkonvertibelt lån og et 9 pct. konvertibelt lån, bortset fra de tilbud, der rekvireredes af ejendomsmæglere via det såkaldte EASY-system. Den 20. december 1985 henstillede boligministeren til realkreditinstitutterne om at ophøre med at afgive tilbud på basis af obligationer, hvis kurs på tilbudstidspunktet oversteg pari. Som følge heraf ophørte indklagede pr. 27. december 1985 med at afgive tilbud i 11 pct. inkonvertible obligationsserier. I stedet blev tilbudene udformet således, at de ud over at indeholde tilbud om lån i 9 pct. konvertible obligationsserier tillige indeholdt tilbud om lån i 9 pct. inkonvertible obligationsserier. Tilbudene var dog alene vedlagt et pantebrev udskrevet på basis af det inkonvertible lånetilbud. Pr. 13. januar 1986 ændredes forretningsgangen imidlertid, således at det medfølgende pantebrev svarede til det konvertible lånetilbud. I nærværende sag må det formodes, at instituttets tilbud er afgivet i perioden mellem den 27. december 1985 og den 13. januar 1986, og at låneansøgningen derfor har dannet baggrund for, at indklagede afgav tilbud om et 9 pct. konvertibelt lån og et 9 pct. inkonvertibelt lån. På



baggrund af boligministerens henstilling har indklagede ikke imødekommet klagerens anmodning om at afgive tilbud baseret på 11 pct. obligationer.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder ikke, at det efter forløbet af så lang tid med sikkerhed kan afgøres, hvilket rådgivnings- og ekspeditionsforløb, der har ligget forud for etablering af det omhandlede lån. Nævnet finder således ikke med den fornødne sikkerhed at kunne afvise, at indklagede har afgivet tilbud om såvel et 9 pct. konvertibelt lån som et 9 pct. inkonvertibelt lån.

På denne baggrund og da det af pantebrevet, som klageren har underskrevet, udtrykkeligt fremgår, at lånet kun kan indfries med obligationer, tager Nævnet indklagedes frifindelsespåstand til følge.

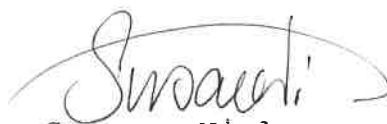
Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

/


Susanne Nielsen
Sekretariatschef