



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 27. maj 1994

JOURNAL NR: 1993-12-107-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Differencerente

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. maj 1994

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Søren Geckler

Kirsten Nielsen

Keld Christiansen

Torben Gjede



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

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

Af pantebrevene for de to af lånene, ydet som kontantlån i henholdsvis serie 63 og 83, fremgår blandt andet følgende:

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

Ved ekstraordinær indfrielse af kontantlån foretages beregningen af indfrielsesbeløbet af kreditor med bindende virkning for debitor."

Af serievilkårene for serie 63 fremgår blandt andet følgende:

"Betalingsterminerne for obligationer og rentekuponer er 1. januar og 1. juli....

Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af kontantlån kan 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. juni eller 11. december - med det kontante beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari."

Serievilkårene for 83. serie indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"Betalingsterminerne for obligationer og rentekuponer er 1. april og 1. oktober....

Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af kontantlån kan 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 1. marts eller 1. september - med det kontante beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari."

Pantebrevet for det sidste lån indeholder på side 2 blandt andet følgende tekst:

"Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af pantebrevet efter opsigelse fra debtors side skal foretages enten ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet emitterede obligationer eller kontant - dog 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 kreditor med bindende virkning for debitor...."

Den 27. juli 1993 afholdt klageren møde på ejendommen med en repræsentant fra indklagede. Det blev på mødet aftalt, at der skulle fremsendes lånetilbud på enten en ren omprioritering eller en omprioritering med et tillægslån på 100.000 kr.



Efterfølgende meddelte klageren indklagede, at han i stedet ønskede tilbud på ejerskiftelån, idet hans samlever skulle overtage en del af ejendommen i overensstemmelse med en vurdering foretaget af en ejendomsmægler.

Indklagede fremsendte den 16. september 1993 et lånetilbud vedrørende et kontantlån på 1.280.000 kr. Af lånetilbudet fremgik blandt andet følgende:

"Inden udbetaling må følgende opfyldes/forevises og godkendes:

...* Dokumentation for salg til en pris, der berettiger til lån af den anførte størrelse: I modsat fald vil lånet blive krævet nedbragt....
* Indfrielse af ældre lån fra ...(indklagede)..., som ikke skal respekteres. Indfrielsestilbud kan bestilles mod gebyr kr. 100,- pr. stk....
* Seneste skattemæssige årsopgørelse og de 3 sidste lønsedler, hvoraf fremgår, at debitor har økonomisk mulighed for at opfylde de påtagne forpligtelser....

Særlige oplysninger:

* Såfremt De ønsker yderligere drøftelser bedes De kontakte kunderådgiver ...(kunderådgiverens navn)...
* Fristen for udbetaling af lån i henhold til nærværende tilbud gælder indtil 16.03.1994....
* Såfremt følgende lån til ...(indklagede)... indfries inden 01.12.1993 ... og følgende lån til ...(indklagede)... indfries inden 01.03.1993 ... vil lånets/lånenes kurstabsfradrag udgøre kr. 285.736."

Indklagede fremsendte den 6. oktober 1993 nyt tilbud til afløsning af det tidligere fremsendte. Dette tilbud lød på et kontantlån på 1.360.000 kr. Tilbudet var gældende til den 6. april 1994 og indeholdt i øvrigt vilkår, som var identiske med de vilkår, som fremgik af tilbudet af 16. september 1993.

Under henvisning til telefonisk aftale fremsendte klageren den 21. oktober 1993 en skriftlig redegørelse for hans opfattelse af sagsforløbet til indklagede. Af redegørelsen fremgik det, at klageren ikke fandt det rimeligt, at han skulle betale det beregnede differencerentebeløb fuldt ud, idet der var blevet begået en række fejl og var blevet givet urigtig information fra indklagedes side.

Ved brev af 29. oktober 1993 henviste indklagede til, at der var opstået en del misforståelser og forvirring som følge af ændringer af låneønsket. Indklagede redegjorde for principperne for henholdsvis en paristraks-indfrielse og en pariindfrielse med opsigelsesvarsel. Indklagede afviste at dække en del af differencerentebeløbet.

Klageren afviste ved brev af 1. november 1993, at ændringen af låneønsket skulle have kunnet give anledning til misforståelser og forvirring, idet tilkendegivelsen om det ændrede låneønske



allerede var blevet fremsat to dage efter mødet på ejendommen med indklagedes repræsentant.

De ældre lån blev indfriet henholdsvis den 9. og 17. november 1993. Af indfrielseskvitteringer fremgår det, at der er betalt differencerente med i alt 38.474,62 kr.

Ved brev af den 18. november 1993 henvendte klageren sig på ny til indklagede om de fejl, som han fandt, var begået. Klageren pegede på en manko på 13.000 kr. i hans disfavør i forbindelse med lånets udbetaling. Endvidere anførte klageren, at det af indklagede opgjorte kurstabsfradrag var ukorrekt. Endelig anførte klageren, at indklagede havde opkrævet et ekspeditionsgebyr på 1.000 kr på trods af, at instituttet tidligere havde frafaldet dette gebyr.

Indklagede besvarede denne henvendelse ved brev af 26. november 1993. Indklagede beklagede indledningsvis, at ekspeditionsgebyret var blevet opkrævet og tilkendegav, at dette nu skulle være berigtiget. Indklagede erkendte, at de først fremsendte oplysninger om kurstabsfradrag var ukorrekte, og oplyste, at der efterfølgende var fremsendt en endelig indfrielseskvittering til klagerens pengeinstitut, hvori det præcise kurstabsfradrag var opgjort. Indklagede kunne ikke konstatere en manko i låneafregningen og bad derfor klageren om dokumentation herfor, såfremt han stadig fandt, at en sådan manko bestod.

Ved brev af 29. november 1993 bad klageren indklagede om at korrigere registreringen af debitorforholdene, således at hans samlever ikke blev angivet som meddebitor på de ældre lån, men alene på det nye ejerskiftelån. Han bad endvidere om en nærmere forklaring på den beregnede differencerente. Ifølge klagerens beregninger var der en difference i beregningerne på 24.030,49 kr. i hans favør.

Den 6. december 1993 bekræftede indklagede, at registrering af debitorforholdene var rettet i overensstemmelse med klagerens ønsker. Indklagede beklagede registreringsfejlen. Indklagede redegjorde derudover for differencerenteberegningen og henviste til, at den opkrævede differencerente på 38.474,62 kr. ikke var afgørende forskellig fra den differencerente på 35.253 kr., som var gældende på tidspunktet for udskrivningen af pantebrevet på det nye lån.

Den 9. december 1993 meddelte klageren indklagede, at han havde modtaget opkrævning på ekspeditionsgebyret, som tidligere var først frafaldet, derefter opkrævet og endelig refunderet. Klageren rykkede samtidig for fremsendelse af korrekt terminsopkrævning vedrørende det nye ejerskiftelån. Endelig tilkende-



gav klageren, at sagen ville blive overgivet til Realkreditankenævnet.

Herefter indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet er forpligtet til at erstatte klageren en del af differencerentebeløbet.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at det af det fremlagte materiale fremgår, at indklagede stort set har lavet alle de fejl, der var mulige i en enkel ejerskifte/omprioriteringssag. I nogle tilfælde er fejlen endog lavet mere end en gang. Som gammel bankmand - dog fra tiden før konverteringer var aktuelle på grund af renteniveauet og før begrebet rentedifference opstod - har han imidlertid været i stand til at følge op på de foretagne fejl, men han vil tillade sig at stille et spørgsmålstejn ved den almindelige borgers retssikkerhed, når der i så enkel en sag kan opstå så mange fejl.

Alle disse fejl er nu berigtiget, og herefter resterer alene problematikken omkring rentedifferenceberegningen, hvor han forgæves har forsøgt at få en ordening med indklagede. Den af indklagede foretagne beregning er i uoverensstemmelse med den vejledning, som han fik af indklagedes repræsentant på mødet den 27. juli 1993.

På baggrund af kunderådgiverens rådgivning har han beregnet sin differencerente til følgende:

Lån 1	kr. 3.854,31
Lån 2	kr. 10.679,82
Lån 3	<u>kr. 0,00</u>
Differencerente ialt	<u>kr. 14.534,13</u>

Denne reducerede difference skal ses på baggrund af den lange ekspeditionstid, idet indklagede meddelte ham, at han allerede ved september-terminen 1993 ville have en nedsat ydelse mod at



betale differencerente i et halvt år. Nu har han både betalt fuld september-termin, forholdsmæssig rente, gammel rente indtil den 17.11, samt rentedifference i 230 dage. Dette er fuldstændig ude at proportioner i forhold til indklagedes rådgivning.

Indklagede har beregnet en samlet differencerente på 38.564,62 kr., det vil sige, at indfrielsen har kostet ham 24.030,49 kr. mere end forventet.

Endelig kan han ikke forstå, at indfrielsesnotaerne ikke har samme indfrielsesdato.

Hans ovenfor anførte beregning er foretaget på baggrund af en differencerente på 6%, hvilket var den aktuelle rente på tilbudstidspunktet. Han er uforstående over for, at indklagede har forhøjet denne rente, idet det ham bekendt alene er kursen på de underliggende obligationer, der er variabel.

Han finder det derudover flot og arrogant, når indklagede i sit brev af den 6. december 1993 meddeler ham, at instituttet tidligere havde beregnet renten til 35.253 kr., men at der er opkrævet 38.474,62 kr., og at instituttet i øvrigt ikke har tænkt sig at gøre noget ved det.

Ovennævnte sagsbehandling hos indklagede har medført et likviditetstab på 64.030,49 kr., idet han ud over ovennævnte rentetab har modtaget mindre ejerskiftebelåning end forventet. Denne mindrebelåning har intet med de faktiske forhold at gøre, men er udelukkende sket, for at ansatte hos indklagede ikke skulle tabe ansigt.

Hovedindholdet af indklagedes udtalelse koncentrerer sig om samtalen mellem kunderådgiveren og ham, hvilket jo er meget naturligt, idet en sådan bevisbyrde er svær at løfte, men han prøver alligevel og fastholder sine bemærkninger i den tidlige-re korrespondance.

Direkt adspurgt svarede kunderådgiveren, at han ville modtage et lånetilbud inden for 2 uger, og at hans terminsydelse pr. 30.9. ville være nedsat. Kunderådgiveren nævnte intet om, at der skulle stilles garanti herfor - ligesom en sådan garanti-formular ikke medfulgte ved det første fejlagtige pantebrevsudkast. Denne modtog han først senere. Nævnte problematik har han anholdt overfor indklagedes daværende distrikschef.

Indklagede anfører, at det under hele samtalen var underforstået, at han havde kendskab til sagsforløbet, idet han er bankmand og cand.jur. Det er muligt, at kunderådgiveren har den



forudfattede opfattelse, men samtalen gik netop på at give ham en orientering, og det var første gang, han hørte om en paristraks-indfrielse. Ifølge kunderådgiveren betød en paristraks-indfrielse, at han allerede pr. 30.9. ville have en nedsat ydelse. Da indklagede har anført hans faglige kvalifikationer, kan han oplyse, at han ikke siden 1986 har beskæftiget sig med privat ejendomshandel, og at han i sit studie overhovedet ikke har beskæftiget sig med realkreditbelåning. Men hans baggrund har givet ham muligheden for at påvise det ikke ubetydelige antal fejl, indklagede har begået i sagsbehandlingen - en mulighed en almindelig låner ikke har.

Indklagede har fundet en ansøgning frem fra 1986 og påstår, at hans ukendskab til konverteringssager ikke er korrekt. Det er korrekt, at han tidligere har beskæftiget sig med konverteringer, men mest i forbindelse med indfrielse af gamle lån, hvor afdragsbyrden var for stor i forbindelse med en ejendomshandel, hvor nyt ejerskiftelån blev hjemtaget. Men hvis man nærlæser nævnte skrivelse, vil det fremgå, at han på det tidspunkt havde nøjagtig den samme opfattelse som i dag, nemlig at et lån kan indfries efter et forudgående varsel på 6 måneder og ikke som i dag, hvor han ud over ydelsen pr. 30.9., har betalt rente i 230 dage fra den 17.11., således at hele renteperioden nærmer sig 12 måneder fra sagens start.

Om et af lånene er baseret på obligationer med 2 terminer, skal han lade være usagt, men der har i hvert fald været forfald hvert kvartal.

Han er enig i betragtningerne omkring rente og kursfastsættelse, men er uenig i betragtningen omkring genplaceringsrenten, som aldrig tidligere har influeret på debtors finansiering af sin bolig. En differencerente er forskel mellem den tidligere og den nuværende obligation. Ændringen er alene gennemført uden at orientere forbrugeren for at skaffe større provenue til indklagede.

At han mener, at indklagede skal være bundet af en vurdering foretaget af en ejendomsmægler tilknyttet indklagede, er noget vrøvl. Han har anført, at han finder det underligt, at indklagede ikke engang har tiltro til sin egen mæglerkæde, men han har til ethvert tidspunkt anerkendt instituttets ret til at prisfastsætte en ejendom. Dette skal ske ud fra objektive kriterier, og ikke fordi en ansat hos indklagede ikke må tabe ansigt. Den belåning indklagede har ydet i ejendommen i dag ligger væsentligt under ejendommens handelsværdi, og der er ikke tale om en liebhaverejendom, hvor en reduceret belåning kan være aktuel.



INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indledningsvis oplyser indklagede, at instituttet efter fornyede og meget grundige overvejelser ikke ønsker at forlige sagen.

Det er korrekt, at indklagedes kunderådgiver den 27. juli 1993 holdt møde med klager på ovennævnte ejendom, og at det blev besluttet, at der skulle fremsendes tilbud på enten en ren omprioritering eller en ren omprioritering med et tillægslån på 100.000 kr. Det er ligeledes korrekt, at der blev talt om indfrielsesmuligheder, herunder paristraks.

Det bestrides imidlertid, at der blev givet tilsagn om, at ydelseslettelsen ville træde i kraft pr. 30.9.1993. Garantiformularen er i denne forbindelse irrelevant. Allerede af den grund, at det er kunden som alene har rådighed over dokumenter til brug for en konverteringssags gennemførelse og dermed den, som alene bestemmer, hvornår en sag skal effektueres, kan indklagede ikke afgive den slags løfter. Endvidere ville det være fysisk umuligt at gennemføre, idet en paristraksindfrielse ville fordrer, at det nye lån blev udbetalt inden udgangen af juli måned, det vil sige på 3. dagen efter det pågældende møde.

Med hensyn til den manglende oplysning om opsigelse af eksisterende lån har kunderådgiveren oplyst, at kendskab til dette lå underforstået i samtalen, og at hele samtalen i øvrigt bar præg af, at klageren kendte til sagsgangen fra sin tid som bankbestyrer og sin nyligt afsluttede uddannelse som cand.jur.

Klageren udtrykte under mødets forløb ved hele sin fremtræden stort kendskab til sagsgangen. Dette sammenholdt med den lokale afdelings kendskab til klageren fra hans tid som bankbestyrer gjorde, at kunderådgiveren ikke gik nærmere ind på indhold af eksisterende pantebrevsvilkår, herunder opsigelsesvarsler. At klageren var bekendt med opsigelsesfristerne, fremgår også af klagerens skrivelse af 1. november 1993, hvori han gør opmærksom på, "at de to lån i ejendommen med halvårlige terminer ikke har samme forfaldsdato, hvilket også betyder, at de har forskellige opsigelsesterminer."

Klagerens påstand om ukendskab til konverteringssager, herunder begrebet differencerente, er ikke korrekt. Indklagede har til yderligere dokumentation heraf fremlagt kopi af brev af 21. april 1986, hvori klageren fremfører "På baggrund af det kraftige rentefald, skal jeg hermed opsiges begge lånene til indfrielse med $\frac{1}{2}$ års varsel til kurs 100."



Det fremgår af teksten i de tre berørte pantebreve samt serievilkårene tydeligt, at kontant indfrielse kan ske med 6 måneders varsel til en obligationstermin. Klageren har på gælds-overtagelseserklæring af 22. december 1981 skrevet under på, at han "overtager herved som debitor(er) den i ejendommen indestående pantegæld til indklagede med alle deraf følgende rettigheder og forpligtelser i overensstemmelse med vedtægter og pantebrevsbestemmelserne." Pantebrevet på oprindeligt kr. 200.000 er underskrevet af klageren. Klagerens påståede ukendskab til opsigelsesfristerne er således ikke forhold, der skyldes indklagede.

Som nævnt og bekendt er alle lånene baseret på obligationer med to terminer og opsigelsesvarslet er derfor op til 6 måneder til en kreditortermin. I praksis arbejdes med et opsigelsesvarsel på 5 måneder. Dette vil sige, at to af lånene har opsigelsesfrister 31.7. og 31.1., og et af lånene har opsigelsesfrister 31.10. og 30.4. Differencerenten er beregnet på dette grundlag.

Som det er almindeligt kendt, er realkreditinstitutternes tilbud udtryk for vilkår, der er gældende på tilbudstidspunktet, hvorfor ændringer i rente- og kursniveauet kan påregnes. Det samme gør sig naturligvis gældende for placeringsrenten, der er grundlaget for differencerenten og således er afhængig af den på låneudbetalingstidspunktet aktuelle pengemarkedsrente. Som nævnt over for klageren ved brev af 6. december 1993 faldt placeringsrenten fra lånetilbudstidspunktet til udbetalingstidspunktet fra 6% til 5%.

Endelig skal det nævnes, som det ligeledes fremgår af den fremsendte korrespondance, at klageren har ment, at indklagede skal være bundet af en mæglervurdering foretaget af en mæglerkæde, som er tilknyttet indklagede. Indklagede har under hele forløbet fastholdt, at ansættelsen af ejendommens værdi foretages af indklagede, og at instituttet naturligvis ikke er bundet af en mæglers vurdering, uanset hvilken mæglerkæde der er tale om.

Klagerens påstand om, at placeringsrenten aldrig tidligere har influeret på debtors finansiering af bolig, er lige så forkert, som at differencerentebegrebet er af nyere dato. Differencerente/placeringsrente har eksisteret lige så længe, som der har været mulighed for at indfri lån kontant. Og som det fremgår af ovennævnte bestemmelser vedrørende mulighederne for ekstraordinær indfrielse, skal kontantindfrielse ske med "det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari." På indløsningstidspunktet skal der således også betales renter til obligationsejerne for det forløbne halve år. Da realkreditinstituttet imidlertid får beløbet til



disposition på et tidligere tidspunkt end indløsningstidspunktet - i dette tilfælde ved udbetalingen i november måned - godtgør instituttet debitor et beløb svarende til markedsrenten (placeringsrenten), således at debitor alene betaler differencen mellem obligationernes pålydende rente og placeringsrenten. Indklagede stiller sig derfor uforstående over for, at placeringsrenten som af klager påstået skulle være indført for at skaffe instituttet et større provenu.

På dette grundlag fastholder indklagede, at klageren ikke opsagde lånene på mødet den 27. juli 1993, at der fra indklagedes side ikke blev givet et mundtligt løfte, som det af klageren påståede, og at klageren kendte eller burde kende betingelserne for ekstraordinær indfrielse. Endvidere bestrides, at klageren har lidt et tab, ligesom klagerens beregning af differencerenten under alle omstændigheder bestrides.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder det ikke mod indklagedes benægtelse godtgjort, at indklagedes repræsentant på mødet den 27. juli 1993 har rådgivet klageren som påstået af ham.

Nævnet finder ikke, at indklagedes sagsekspedition, herunder indklagedes ekspeditionstid, har været af en karakter, der kan begrunde klagerens erstatningskrav. Nævnet har ved vurderingen af ekspeditionstiden lagt vægt på, at klageren har ændret låneønske undervejs, og at sagen er ekspederet på et tidspunkt, hvor sagsmængden hos indklagede var ekstraordinær stor.

På baggrund af det anførte kan klagerens påstand ikke tages til følge.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen