



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 22. juni 1994

JOURNAL NR: 1993-12-111-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Inkonvertibilitet/serieangivelse

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 14. juni 1994

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Bent Olufsen

Flemming Borreskov

Per Nykjær



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Med overtagelsesdag den 2. januar 1986 erhvervede klageren den omhandlede ejerlejlighed.

Af den udfærdigede slutseddel fremgik følgende om optagelse af ejerskiftelån:

"8.3.1. EJERSKIFTTELÅN

1. Prioritet ...(indklagede)...

20-årigt realkreditlån, anslået og maksimeret til... kr. 902.000,00
Lånet optages som et obligationslån til rente 11,00 % p.a.

Årlig ydelse kr. 113.471,60, der betales i 4 årlige terminer.

Såfremt ejerskiftelånets hovedstol bliver mindre end anslået, reguleres differencen ved at forhøje sælgerpantebrevets hovedstol/oprette sælgerpantebrev.

Parterne er gjort opmærksom på, at ændringer i låneudmålingen kan medføre ændret købesum og handelsomkostninger. Det af ejendomsmægleren søgte lån optages i sælgers navn og hjemtages omgående af: ..(ejendomsmæglerfirmaet)... med ydelsesikring og substitutionsret

Provenuet tilfalder sælger, der betaler omkostningerne ved oprettelsen, herunder indskud, gebyrer, kurtage, stempel m.v. samt honorar

YDELSESREGULERING

Såfremt de årlige prioritetsydelse efter lånenes berigtigelse og eventuelle reguleringer (herunder pkt. 8.5.2.) bliver mere end kr. 500,- større end de aftalte prioritetsydelse kr. 146.455,60 reduceres sælgerpantebrevets hovedstol, og/eller, såfremt sælgerpantebrev ikke forudsættes udstedt, ejerskiftelånets hovedstol, således at de årlige prioritetsydelse efter reguleringen bliver som forudsat...

8.5.2. Indtil den anførte skødedato, dog senest overtagelsesdagen kan køber konvertere restkøbesummen (sælgerpantebrevet) incl. eventuel regulering i henhold til pkt. 6.1.1., 6.1.2. samt 8.3.1.A. og B. til kurs 80 1/4...

11. BEMÆRKNINGER I ØVRIGT

...

11.2. Køber har fået udleveret genpart af slutseddel, som består af 7 sider, salgsoptstilling af 21/11-85 samt:
tingbogsoplysning
de under s.2. nævnte ejerforeningsdokumenter"

Det pantebrev, som blev udstedt for ejerskiftelånet, indeholder på side 1 blandt andet følgende oplysninger:

"Lånets
størrelse: kr. 902.00,00 2. serie Afdragstid 20 år

Rente- og
betalingsvilkår: Lånet afvikles som et annuitetslån, hvor terminsbetalingen omfatter afdrag, rente og bidrag.

Renteprocent: 11,00 p.a., som er foreløbig ansat....
Lånet kan alene indfries med obligationer."

Pantebrevet indeholder på side 2 følgende bestemmelser om indfrielse:

"Indfrielse kan ske med obligationer svarende til obligationsrestgælden pr. indfrielsesdagen eller med så stort et kontantbeløb, at obligationsrest-



gælden kan udtrækkes og indløses til pari. Det vil fremgå af pantebrevets forside, hvis lånet alene kan indfries med obligationer. Kontantindfrielse kan kun ske med 6 mdr.s varsel til en obligationstermin, og foreningen kan forlange, at der stilles sikkerhed for betalingen. ... Foreningen foretager med bindende virkning for debitor beregning af indfrielsesbeløbet og eventuelle reguleringer af lånet som følge af indfrielsen."

Ejerskiftelånet blev udbetalt til sælgeren den 28. november 1985 gennem udstedelse af obligationer i 42. serie. Kursen var på udbetalingsdagen 106. Udbetalingen skete på grundlag af en garanti fra et pengeinstitut for indlevering af tinglyst pantebrev. Af de terminsopkrævninger og årsopgørelser for lånet, som efterfølgende blev fremsendt til klageren, fremgik det, at lånet var ydet i 42. serie.

Klagerens advokat fremsendte den 16. december 1985 gældsovertagelseserklæring til indklagede. Gældsovertagelseserklæringen, der var underskrevet af klageren, indeholdt følgende tekst:

"Underskrevne, der har erhvervet ovennævnte ejendom, overtager herved - under forudsætning af ...(indklagedes)... godkendelse - gælden som personlig debitor og indtræder som medlem med alle deraf følgende rettigheder og forpligtelser i henhold til pantebrev(e), lånevilkår og vedtægter."

Skødet, der blev underskrevet af parterne den 31. december 1985 indeholdt følgende oplysninger om ejerskiftelånet:

"A. Køberen overtager eller indfrier samt forrenter fra overtagelsesdagen at regne den i ejerlejligheden indestående prioritetsgæld, nemlig:

1. prioritet til ...(indklagede)..., 20-årigt obligationslån under optagelse kr. 902.000,- a 11% p.a.
Lånet er forbundet med statutmæssige forpligtelser i forhold til det oprindelige beløb. Andele i foreningens reserve- og administrationsfond tilfalder køberen uden vederlag.

Sælger oppebærer låneprovenuet og betaler alle omkostninger ved lånets optagelse."

Indklagede modtog tinglyst, anmærkningsfrit pantebrev den 8. januar 1986, hvorefter garantien blev frigivet.

Indklagede meddelte ved brev af 21. februar 1986, at instituttet havde noteret gældsovertagelse for de i ejendommen indestående lån, og at klageren dermed var indtrådt som medlem af kreditforeningen og som debitor for foreningens lån i ejendommen.

Klageren kontaktede den 21. november 1993 indklagede, idet klageren ved henvendelse i sit pengeinstitut var blevet gjort opmærksom på, at det omhandlede lån var baseret på inkonvertible obligationer. Det fremgik af brevet, at klageren havde været i telefonisk kontakt med indklagede flere gange i løbet af midten af november måneden 1993, og at resultatet var, at klageren var blevet bedt om at rette skriftlig henvendelse til indklagede. Klageren henviste til, at hun på intet tidspunkt



havde været klar over, at der var tale om et pantebrev, der havde særlige indfrielsesvilkår og var særligt byrdefuldt. Hun havde derfor ikke hæftet sig ved, at serienummeret var ændret på opkrævningerne. Hun fandt det i øvrigt ejendommeligt, at et professionelt realkreditinstitut ikke skulle have kontrolleret, om et serienummer var korrekt angivet i et pantebrev, og at det ville give vide perspektiver, såfremt man blot efterfølgende kunne hævde, at tinglyste originaldokumenter var ukorrekte. Klageren foreslog derfor indklagede at omlægge lånet på basis af dagskursen for 11 pct. obligationer i 2. serie.

Indklagede redegjorde ved brev af 3. december 1993 for omstændighederne ved udstedelsen af pantebrevet. Indklagede oplyste i den forbindelse, at pantebrevet var udstedt via et elektronisk kommunikationssystem, og at pantebrevet ved en fejl var blevet påført seriebetegnelsen 2 i stedet for 42. Indklagede henviste til, at det af pantebrevets tekst fremgår, at lånet alene kan indfries med obligationer, hvorfor indklagede fandt, at det var uden betydning, at det inkonvertible pantebrev var forsynet med et forkert serienummer. Indklagede afviste at have begået fejl, der havde påført klageren et tab eller udsigt hertil, og henviste klageren til at rette krav mod handelsparterne og eventuelle medvirkende rådgivere, såfremt hun fandt, at der var givet ukorrekte eller utilstrækkelige oplysninger om lånet på købstidspunktet.

Klageren rejste herefter sag ved Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indfrielsesvilkårene for lånet skal være de for 2. serie gældende.

Indklagede påstår principalt frifindelse. Subsidiært gør indklagede gældende, at klageren og den medvirkende advokat ved passivitet har undladt at medvirke til at begrænse udgiften til indfrielse af lån til dagens kurser ved ikke at have udnyttet muligheden for at gøre indsigelse på et tidligere tidspunkt, hvor kursen på 11 pct. inkonvertible obligationer var lavere end på nuværende tidspunkt.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at hun ikke har kendskab til, hvad indklagede har udbetalt til sælgeren af ejerlejligheden, og hvilke anmodninger sælgeren har fremsat over for indklagede vedrørende lånet.

Indklagede har anført, at instituttet er af den opfattelse, at der ved fastsættelsen af handelsvilkårene er taget højde for i prisen, at ejerskiftelånet er inkonvertibelt. Dette må hun



klart afvise. Købesummen var i slutsedlen fastsat til 1,3 mio. kr. for en ejerlejlighed, der på daværende tidspunkt var vurderet til 510.000 kr. Ejendomsvurderingen er i dag på 630.000 kr., og et ejendomsmæglerfirma har meddelt hende, at ejerlejligheden kun kan sælges for 910.000 kr., forudsat at ydelsen ændres til et 6 pct.'s lån. Hvis de indestående lån er i 42. serie, er lejligheden usælgelig. Når prisen i skødet i sin tid blev nedbragt til 1.251.640 kr., skyldtes det udelukkende, at sælgerpantebrevet blev indfriet kontant. Det er derfor urealistisk af indklagede at hævde, at lejligheden skulle have haft en højere købesum end 1.300.000 kr. i 1985.

Indklagede finder ikke at have begået nogen fejl. Instituttet anser det åbenbart ikke for en fejl at undlade at gøre hende som medlem opmærksom på, at der er noget galt. Hun kan med samme styrke hævde, at ejendomsmægleren har anvendt en forkert blanket til et lån i 2. serie, hvilket såvel slutseddel som skødet tyder på. Hun henviser i øvrigt til tinglysningslovens §§ 1 og 27.

Endelig henviser hun til, at man i enhver avis under børskurser kan læse, at der eksisterer 11 pct. obligationer i 2. serie. Om en serie er åben kan man næppe forlange, at en køber skal betvivle i forbindelse med en gældsovertagelse.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at det omhandlede lån blev ydet i forbindelse med klagerens erhvervelse af den omhandlede ejerlejlighed. Ifølge slutsedlen skulle en del af købesummen berigtiges ved, at sælgeren af ejendommen skulle hjemtage størst muligt ejerskiftelån til 11 pct. rente. Det var ikke i slutsedlen nævnt, at lånet skulle ydes i en inkonvertibel serie.

Efter at muligheden for at yde kontantlån var ophørt, åbnede indklagede pr. 1. november 1985 nye obligationsserier med 11 pct. i nominel rente. Obligationerne var gjort inkonvertible for at kunne sikre låntager den lavest mulige effektive rente. Kurserne på 11 pct. obligationerne med 20-årig løbetid lå i slutningen af november måned 1985 på 104 til 106. Det var fortsat muligt at yde lån i konvertible serier, men ikke på basis af 11 pct. obligationer.

Ejerskiftelånet blev etableret ved brug af et særligt edb-system, kaldet EASY, hvorved en række mæglere, herunder den mægler, som formidlede salget i nærværende sag, elektronisk kunne kommunikere med indklagede. EASY-systemet giver mulighed for, at mægleren elektronisk kan anfordre indklagede om lån og herefter selv udfærdige det pantebrev, der skal udstedes i forbindelse med ydelsen af lånet. Pr. 1. november 1985 blev systemet tilrettet således, at alle lånesager blev behandlet på basis af 11 pct. inkonvertible obligationer.



Da de lånesager, der kunne behandles via EASY-systemet, på daværende tidspunkt alle var inkonvertible, havde mæglerne kun én type pantebrevsformular. Denne formular blev benyttet i nærværende sag, og indklagede bemærker, at det af forsiden på pantebrevet udtrykkeligt fremgår, at lånet kun kan indfries med obligationer. Ejendomsmægleren påførte imidlertid ikke pantebrevet den korrekte serieangivelse. Lånet var således ydet i 42. serie, men på pantebrevet er alene anført 2. serie. Obligationer i 2. serie blev benyttet til at yde konvertible lån, men det skal bemærkes, at obligationer i 2. serie af den årgang, der var åben i 1985 og 1986, på intet tidspunkt blev udstedt med en nominel rente på 11 pct. Mægleren foranledigede herefter, at pantebrevet - efter at det var underskrevet af sælgeren - blev tinglyst. Indklagede modtog det tinglyste pantebrev uden anmærkninger den 8. januar 1986 og frigav garantien, uden at indklagede bemærkede den fejlagtige seriebetegnelse.

Ved meddelelsen om gældsovertagelsen den 21. februar 1986 var klageren dermed succederet i samtlige de rettigheder og forpligtelser, som sælgeren af ejendommen havde i forhold til indklagede.

På samtlige terminsopkrævninger og årsopgørelser, der efterfølgende har været sendt til klageren, har det fremgået, at lånet var ydet i 42. serie.

Indklagede må afvise, at lånet fejlagtigt blev udbetalt i en inkonvertibel serie, idet lånet blev ydet i overensstemmelse med lånsøgerens ønsker fremsat via ejendomsmægleren.

Ved uoverensstemmelse mellem to oplysninger i et dokument - her pantebrevet - må den oplysning, som er udtryk for aftaleparterens ønske/mening tillægges afgørende betydning. Vedrørende den mellem sælgeren og indklagede indgåede låneaftale er der ingen tvivl om, at sælgeren har ønsket og fået et inkonvertibelt 20-årigt lån med en nominel rente på 11 pct., og efter indklagedes opfattelse er klageren indtrådt i sælgerens rettigheder og forpligtelser i henhold til den indgåede låneaftale på uændrede vilkår.

Det er herefter et spørgsmål, om indklagede har pådraget sig et erstatningsansvar som følge af, at den fejlagtige seriebetegnelse på pantebrevet ikke blev opdaget og korrigeret, da indklagede modtog pantebrevet.

Uanset om det måtte blive fastslået, at indklagede har handlet culpøst er betingelserne for at ifalde erstatningsansvar alligevel ikke til stede. Det er således helt åbenbart, at den skade, der i givet fald kunne blive tale om at yde erstatning for, ikke er forårsaget af indklagedes forsømmelse. Der er således ikke kausalitet mellem handling og skade. Det må



endvidere afvises, at skaden skulle være en påregnelig eller adækvat som følge af forsømmelsen.

Indklagede må endvidere afvise af bære ansvaret for, at klageren ikke i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen blev gjort opmærksom på de nærmere vilkår for handlen. Klageren havde professionel bistand ved købet af ejendommen i form af en advokat, som dels burde have været opmærksom på uoverensstemmelsen mellem pantebrevsteksten og seriebetegnelsen og søgt denne uoverensstemmelse afklaret, dels burde være et vidende om, at der ikke udstedtes 11 pct. obligationer i 2. serie.

Der synes dog ikke fra klagerens advokats side at have været lagt vægt på, om ejerskiftelånet blev ydet i en konvertibel eller inkonvertibel obligationsserie. I modsat fald ville det have været naturligt at få dette forhold præciseret i sluttedel og skøde, ligesom advokaten kunne have gjort indsigelse efter at have gjort sig bekendt med indholdet af pantebrevet.

Det skal endvidere bemærkes, at der savnes dokumentation for, at klageren ville have disponeret anderledes, hvis hun på tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen havde været opmærksom på, at hun overtog hæftelsen på et lån, der alene kunne indfries med obligationer.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

På forespørgsel fra Nævnssekretariatet har indklagede oplyst, at instituttet pr. 1. november 1985 åbnede 11 pct. rentefodsafdelinger i såvel 2. serie som 42. serie, men at 11 pct. rentefodsafdelingerne i 2. serie ikke blev benyttet til lånetilbud og låneudbetalinger på det pågældende tidspunkt. Til belysning heraf har indklagede fremlagt månedsoversigter for november og december 1985 samt januar 1986 fra Københavns Fondsbørs, hvoraf det fremgår, at der ikke i de måneder er foretaget emissioner i 11 pct. rentefodsafdelinger af 2. serie.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder efter sagens oplysninger at måtte lægge til grund, at lånet blev udbetalt i 42. serie. Da pantebrevet ikke forelå hos indklagede på udbetalingstidspunktet, finder Nævnet det endvidere ubetænkeligt at lægge til grund, at udbetalingen skete i overensstemmelse med lånetilbudet, således at der er udbetalt et korrekt lån på basis af et pantebrev med en ukorrekt seriebetegnelse.

Nævnet finder, at klageren, der ved gældsovertagelsen er indtrådt i sælgerens forpligtelser, har forpligtet sig til - uanset pantebrevets ukorrekte serieangivelse - at acceptere indfrielsesvilkårene for 42. serie. Nævnet har ved denne vur-



dering tillagt det betydning, at det klart fremgår af pante-
brevsteksten, at lånet alene kan indfries med obligationer, og
at den korrekte seriebetegnelse løbende har været angivet på
terminsopkrævninger, årsopgørelser m.v.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S frifindes.

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

Hugo Wendler Pedersen

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

Susanne Nielsen