



REALKREDITANKENÆVNET

**K E N D E L S E**

afsagt den 3. februar 1995

**JOURNAL NR:** 1994-08-085-D

**KLAGER:**

**INSTITUT:** Realkredit Danmark A/S

**KLAGEEMNE:** Rådgivning ved låneomlægning -  
inkonvertibilitet/kurser

**EJENDOMMEN:**

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 25. januar 1995

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

**NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Ole Just

Søren Stagis

Harry Nielsen

Per Nykjær



### SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, hvori der indeholdt fem lån til det indklagede realkreditinstitut samt et privat pantebrev.

For to af realkreditlånene, som var ydet i 12. serie, fremgår blandt andet følgende af pantebrevens side 1 og 2:

"LÅNET KAN KUN INDFRIES MED OBLIGATIONER, UANSET DET PÅ SIDE 2 PKT. 10 ANFØRTE.....

10. SÆRLIGT OM INDFRIELSE: Indfrielse af lånet efter opsigelse fra debitors side, skal fortages enten ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer (for rentetilpasningslån dog ikke de sidste 3 måneder af en femårsperiode) - eller kontant - dog med 6 måneders varsel (for lån med 4 årlige kreditor-terminer dog 3 måneder) til en betalingstermin og for rentetilpasningslån til udløbet af en femårsperiode - med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari. Ved kontantindfrielse kan kreditor forlange, at der stilles sikkerhed for beløbet - for rentetilpasningslån senest 31. marts. Indfrielse af stående lån og indekslån kan kun ske med obligationer."

Klageren fik den 15. april 1993 udfærdiget et salgsbudget hos en lokal ejendomsmægler. Af salgsbudgettet fremgik det, at indfrielseskursen for tre af realkreditlånene var anslået til kurs 100, mens indfrielseskursen for de to sidste realkreditlån var anslået til kurs 122.

Ved låneansøgning af 28. juli 1993 ansøgte klagerens pengeinstitut om omlægningslån. Med maskinskrift var det anført, at de bestående lån ønskedes omlagt til størst muligt 20-årigt lån, og med håndskrift var der på låneansøgningen tilføjet "30 års" og "150.000".

Indklagede afgav den 5. oktober 1993 tilbud på et 30-årigt kontantlån på 295.000 kr. Af tilbudet fremgik blandt andet følgende:

#### "PARCELHUS - OMPRIORITERING

....

#### **Prioritetsstilling:**

Ingen lån respekteres

Inden udbetaling må følgende opfyldes/forevises og godkendes:

...

\* Indfrielse af ældre lån fra ...(indklagede)..., som ikke skal respekteres. Indfrielsestilbud kan bestilles mod gebyr kr. 100,- pr. stk. ...

#### **Servicetekst**

\* Nærværende lånetilbud er betinget af, at eventuelle efterstående panthavere vil rykke for det tilbudte lån.



- \* Lånetilbudet er ydet på baggrund af de aktuelle oplysninger med hensyn til indfrielse af eksisterende lån i ejendommen. Det bemærkes, at kursændringer og ændring af indfrielsesmetode kan medføre, at det tilbudte lån ikke kan dække indfrielsesudgifterne....

#### Særlige oplysninger:

...  
\* Lånetilbudet er beregnet med indfrielse af de eksisterende lån senest pr. 29.10.1993. Såfremt indfrielsen sker som pari-straks efter denne dato, skal der evt. ske en reberegning af differencerenten. Dette kan have betydning for lånets endelige provenue.

\* Lånetilbudet er beregnet med indfrielse af de eksisterende lån senest pr. 31.01.1994. Såfremt indfrielsen sker som pari-straks efter denne dato, skal der evt. ske en reberegning af differencerenten. Dette kan have betydning for lånets endelige provenue.

...  
\* Såfremt følgende lån til ...(indklagede)... indfries inden 01.12.1993 ... vil lånets/lånenes kurstabsfradrag udgøre kr. 31.911..."

Af en skærmudskrift af 5. oktober 1993 fra indklagede fremgår det, at der til erstatning for de fem realkreditlån forudsættes optaget et nyt kontantlån på 295.000 kr. Det fremgår endvidere, at der for de fem indestående realkreditlån oprindeligt var en samlet bruttoydelse på 43.484 kr. Af såvel skærmudskriften som lånetilbudet af 5. oktober 1993 fremgår en anslået bruttoydelse på 26.501 kr. på det nye lån på 295.000 kr., svarende til en bruttoydelsesbesparelse på 16.983 kr. årligt.

Ved brev af 26. november 1993 til indklagede gjorde klagerens pengeinstitut opmærksom på, at klageren ikke var tilfreds med lånetilbudet, idet hun havde oplyst, at indklagedes vurderingskonsulent havde stillet i udsigt, at der kunne ydes lån på i alt 450.000 kr. Klagerens pengeinstitut henviste til, at klageren havde foretaget væsentlige forbedringer af ejendommen og vedlagde dels en specifikation over forbedringsudgifterne dels det af den lokale ejendomsmægler udfærdigede salgsbudget af 15. april 1993, hvoraf det fremgik, at ejendommen forventedes solgt for en pris på 550.000 kr.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 3. januar 1994. Af provenuberegning fra klagerens pengeinstitut fremgår det, at der efter dækning af omkostningerne ved låneomlægningen, herunder rykningspåtegninger på efterstående lån, samt indfrielse af de fem realkreditlån, blev et overskydende provenu på 3.542,54 kr. Det nye låns endelige bruttoydelse blev 25.447 kr.

Klagerens pengeinstitut rettede den 9. marts 1994 på ny henvendelse til indklagede. Pengeinstitutet anførte, at klagerens ønske med omlægningen af lånene havde været, at hun kunne blive i stand til at indfri alle sine realkreditlån samt et privat pantebrev med en restgæld på ca. 28.000 kr. Det tilbudte lån på 295.000 kr. havde stort set svaret til, hvad der skulle bruges til at indfri samtlige lån i ejendommen. Imidlertid havde det



vist sig, at to af de indfrieede lån til indklagede var inkonvertible. Disse lån havde måttet indfries til kurs 139, hvilket medførte et samlet indfrielsesbeløb, der var 38.514 kr. større, end hvis lånene havde kunnet indfries til kurs 100. Klageren havde derfor ifølge pengeinstituttet ikke haft mulighed for at indfri det private pantebrev og havde derved ikke opnået den ydelsesbesparelse ved omlægningen af lånene, som var tilsigtet. Pengeinstituttet var af den klare opfattelse, at indklagede som tilbudsgiver burde have informeret klageren noget bedre om, at to af lånene var inkonvertible, således at klageren kunne have undladt at indfri disse to lån og i stedet blot have omlagt de tre konvertible lån til et nyt lån. Pengeinstituttet mente derfor, at indklagede var erstatningsansvarlig over for klageren for det af hende liden tab på 38.514 kr.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

#### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet har handlet ansvarspådragende ved ikke at tilbyde 20-årigt lån samt ved ikke at gøre hende opmærksom på, at to af de indfrieede lån var inkonvertible, og at instituttet som følge heraf skal yde hende erstatning for overkursen på 38.514 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

#### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Klageren anfører, at hun har fået mangelfuld information i forbindelse med låneomlægningen, hvilket har givet hende et tab på 38.514 kr.

Indklagede har ikke informeret hende om, at det var så dyrt at indfri de to inkonvertible lån. Af lånetilbudet fremgår det, dels at det ville det koste hende 31.911 kr. at omlægge alle lånene til ét lån, dels at alle lånene skulle omlægges, idet ingen lån kunne respekteres. Efter at lånene var omlagt og udbetalt, henvendte hun sig telefonisk til indklagede og fik at vide, at de to inkonvertible lån kunne være blevet stående, som de var, men da var det for sent.

De 2 inkonvertible lån burde ikke have været indfriet uden, at hun i det mindste var blevet gjort bekendt med det store kurstab, men det var jo et krav fra indklagede, at alle lån blev omlagt.



Hvis hun, inden lånene var omlagt, havde fået konsekvenserne at vide, herunder at det var så dyrt at lave en låneomlægning, havde hun afvist den, da hun i 30 år skal betale for indklagedes fejl.

Desuden har hun aldrig fået tilbud på et 20-årigt lån. Hun har bedt om at få et tilbud på et 20-årigt eller 30-årigt lån. Hun fik ikke et tilbud, men en låneomlægning på et 30-årigt lån, hvor hun ikke kunne sige fra, da lånene var omlagt. På låneansøgningen blev der af indklagede tilføjet "150.000 kr.". Det var det beløb, man mente, at hun kunne låne ud over det, hun havde i forvejen, og hun bemærkede over for indklagede, at hun kun ville have et lånetilbud på et 20-årigt lån, således at huset var næsten gældfrit, når hun gik på folkepension. Hun forstår derfor ikke, at indklagede ikke har afgivet et tilbud på 20-årigt lån.

Efter at hun begyndte at klage til indklagede over lånesagen, ringede vurderingskonsulenten til pengeinstituttet og tilbød et mindre tillægslån til indfrielse af det private pantebrev. Dette afslog hun, da hun selv skulle betale alle omkostningerne. Så indklagedes oplysninger om, at de ikke kan give hende mere i lån er usande. Tilbudet om tillægslånet ser hun som et udslag af indklagedes dårlige samvittighed over sagens behandling.

Da indklagede anfører, at indkomsten er for lav til en låneforhøjelse, vil hun for en god ordens skyld oplyse, at hun og hendes mand havde ca. 310.000 kr. i bruttoløn i indkomståret.

Hun har ikke fået en fornuftig låneomlægning, men noget indklagede har trukket ned over hovedet på hende, og det skal hun leve med i 30 år, så derfor ønsker hun stadig, at hun aldrig havde fået lånene omlagt. Hun må fastholde, at hun er blevet forkert informeret af indklagede ved lånebehandlingen, og at hun ikke som forudsat har modtaget tilbud på 20-årigt lån.

#### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indklagede oplyser, at instituttet den 29. juli 1993 modtog en låneansøgning fra pengeinstituttet om omlægning af bestående lån til størst muligt 20-årigt lån.

På dette grundlag besigtigede indklagede ejendommen den 24. september 1993 og anmodede efterfølgende om indsendelse af yderligere materiale, blandt andet årsopgørelse og lønsedler. Disse bilag blev modtaget den 28. september 1993.



Efter en gennemgang af disse dokumenter sammenholdt med vurderingen af ejendommen, meddelte indklagede pr. telefon pengeinstituttet, der - som det fremgår af låneansøgningen - var klagerens låneformidler, at der ikke kunne tilbydes tillægslån i ejendommen, men alene lån til omlægning af eksisterende lån til indklagede. Det blev oplyst, at indklagede ikke ønskede at udvide engagementet med de pågældende debitorer på grund af deres økonomiske situation.

Indklagede har aldrig fremsendt et lånetilbud med 20 års løbetid. Det var efter aftale med klagerens pengeinstitut, at der den 5. oktober 1993 blev udfærdiget tilbud på omprioritering til 30-årigt lån med tilhørende pantebrev. Klageren har ikke over for indklagede bedt om både tilbud på 20- og 30-årigt lån.

Det er muligt, at klageren aldrig har set lånetilbudet og først er blevet orienteret, efter at lånene var omlagt, men dette er ikke omstændigheder, som indklagede har haft indflydelse på.

Indklagede har ikke besluttet, at omlægningslånet skulle have første prioritet. Indklagede henviser i den forbindelse til låneansøgningen, hvoraf det fremgår, at der ikke nævnes nogen lån, der ønskes respekteret.

Det fremgår af selve lånetilbudets forside, at lånet er et omprioriteringslån. Havde der været mulighed for ydelse af yderligere lån i ejendommen, ville tilbudet have fået betegnelsen tillægslån.

Tilbudet, hvori der anslås et provenu på 291.763 kr., dækker de indestående realkreditlån, herunder de to inkonvertible lån. Af den af pengeinstituttet fremlagte provenuberegning fremgår det, at omlægningen faktisk kom til at dække indfrielsen af de fem lån og herudover gav et restprovenu på 3.542,54 kr.

Som det fremgår af skrivelsen af 26. november 1993 fra pengeinstituttet, var klageren ikke tilfreds med lånetilbudet, i hvilken anledning der fremsendtes kopi af salgsopstilling fra en lokal ejendomsmægler. Brevet gav anledning til, at indklagede endnu engang meddelte pengeinstituttet, at der ikke var mulighed for at yde yderligere lån i ejendommen. Det fremgår af en påtegning fra en af indklagedes medarbejdere på pengeinstituttets skrivelse, at afslaget over for klagerens pengeinstitut blev begrundet med debtors økonomiske forhold.

Da lånet blev udbetalt den 30. december 1994, var pengeinstituttet således fuldt ud klar over, at der alene var tale om omlægning af eksisterende lån til indklagede. På tilbudets side 2 blev der desuden gjort opmærksom på, at indfrielsestilbud kunne rekvireres. Hvis pengeinstituttet havde rekvireret





indfrielsestilbud, ville det have kunnet konstatere de aktuelle indfrielseskurser.

Indklagede anfører, at de inkonvertible lån blev optaget i forbindelse med klagerens ægtefælles overtagelse af ejendommen i 1986. På grund af klagerens ægtefælles økonomi blev ejendommen i 1990 overdraget til hustruen med manden som selvskyldnerkautionist. Indklagede fremhæver, at der i den af pengeinstituttet fremsendte salgsopstilling anslås en indfrielseskurs på daværende tidspunkt på 122 for begge de inkonvertible lån. Klageren og/eller klagerens pengeinstitut vidste eller burde derfor vide, at der var tale om inkonvertible lån.

Indklagede har med pengeinstituttet drøftet en eventuel mulighed for et mindre tillægslån, også selv om indklagede fortsat principielt ikke ønsker at udvide engagementet med de pågældende kunder. Dette er på ingen måde udtryk for, at indklagede taler usandt eller har dårlig samvittighed, men var alene et ønske om at udvise smidighed og imødekommenhed.

På ovennævnte grundlag kan indklagede ikke anerkende at have ydet utilstrækkelig information, og der er således ikke begået fejl fra instituttets side, der kan begrunde et erstatningsansvar.

#### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Det er usikkert, hvorfor indklagede, der ifølge låneansøgning af 28. juli 1993 var anmodet om at afgive et tilbud på et 20-årigt lån, tilbød klageren et 30-årigt lån. Klageren, der under hele lånesagen har været repræsenteret af et pengeinstitut, accepterede imidlertid indklagedes tilbud om et 30-årigt lån og må derfor være forpligtet ifølge det 30-årige lån.

I låneansøgningen af 28. juli 1993, der er underskrevet af klagerens pengeinstitut, anmodes om "omlægning af bestående lån til størst muligt 20-års lån". Det fremgår tydeligt af pantebrevene for de to lån i 12. serie, at de er inkonvertible, ligesom det fremgår af det af en ejendomsmægler den 15. april 1993 udarbejdede salgsbudget, som klagerens pengeinstitut vedlagde skrivelsen af 26. november 1993 med anmodning om en forhøjelse af indklagedes lånetilbud på 295.000 kr., at to af realkreditlånene var forudsat indfriet til kurs 122.

Der har i hvert fald under disse omstændigheder ikke påhvilet indklagede nogen forpligtelse til i forbindelse med låneomlægningen at gøre klageren eller hendes pengeinstitut opmærksom på, at to af indklagedes lån var inkonvertible og derfor måtte

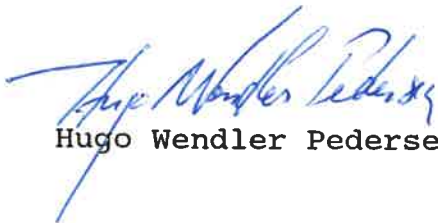


indfries til kurser over 100. Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i nogen af de rejste klagepunkter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.

  
Hugo Wendler Pedersen

/

  
Susanne Nielsen