



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 9. september 1994

JOURNAL NR: 1994-03-042-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Opsigelsesfrist/differencerente

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 30. august 1994

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Kirsten Nielsen

Søren Stagis

Torben Gjede

Harry Nielsen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en ejerlejlighed, hvori der indestod et kontantlån, som klageren overtog ved gældsovertagelseserklæring underskrevet 27. november 1984.

Det for kontantlånet udstedte pantebrev indeholder på side 1 følgende tekst under overskriften "Betalings tidspunkter og opsigelse":

"YDELSEN FORFALDER 1. MAR. FOR PERIODEN 1. JAN. - 31. MAR.,
 11. JUNI FOR PERIODEN 1. APR. - 30. JUNI,
 1. SEP. FOR PERIODEN 1. JULI - 30. SEP.,
 11. DEC. FOR PERIODEN 1. OKT. - 31. DEC."

Pantebrevets side 2 indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

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

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 betalings termin - med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari. Beregning af indfrielsesbeløbet foretages af kreditor med bindende virkning for debitor...."

Serievilkårene for den serie, hvori lånet var ydet, indeholder blandt andet bestemmelser med følgende ordlyd:

- "6. Efter aftale med låntager ved lånets stiftelse forfalder ydelserne til betaling
- enten hver 1. marts og 1. september for perioden 1. oktober - 31. marts henholdsvis 1. april - 30. september
- eller hver 1. marts, 11. juni, 1. september og 11. december for perioden 1. januar - 31. marts henholdsvis 1. april - 30. juni, 1. juli - 30. september og 1. oktober - 31. december
- med sidste dag i nævnte måneder, som ikke er en lørdag, søndag eller en helligdag som sidste rettidige betalingsdag. Bestyrelsen kan ændre betalingsterminerne og/eller fristen for sidste rettidige betaling, ligesom bestyrelsen kan ændre antallet af årlige terminer.
- § 9. Betalings terminerne for obligationer og rentekuponer er 1. april og 1. oktober. Bestyrelsen kan ændre tidspunkterne for og/eller antallet af de årlige betalings terminer.
- § 10. Såfremt gælden ønskes indfriet med kontante penge, kan foreningen kræve indtil 6 måneders opsigelse til en af de sædvanlige terminer og godtgørelse af de dermed forbundne omkostninger. Den del af et lån, der er opsagt til indfrielse med kontante penge, kan ikke indfries med obligationer.



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 indtil 6 måneders varsel til en af de sædvanlige terminer - med det kontante beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari...."

Ved åbning af nye aldersklasser i den pågældende serie traf indklagedes bestyrelse i overensstemmelse med bemyndigelsen i serievilkårene bestemmelse om, at betalingsterminerne for obligationer og rentekuponer fremover skulle være 2. januar og 1. juli.

Indklagede afgav den 4. november 1993 tilbud på omlægning af det forannævnte kontantlån. Af lånetilbudet fremgik blandt andet følgende:

"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. Kontrolkode bedes oplyst ved henvendelsen. Ønskes modregning foretaget ved udbetaling, skal indfrielsestilbud ikke bestilles....

Servicetekst

....

* 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. 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....

* Fristen for udbetaling af lån i henhold til nærværende tilbud gælder indtil 04.05.1994....

Såfremt følgende lån til ...(indklagede)... indfries inden 01.12.1993 Kr. 403.000 vil lånets/lånenes kurstabsfradrag udgøre kr. 69.928."

Klagerens pengeinstitut anmodede ved brev af 15. februar 1994 om omprioriteringens gennemførelse. Af udbetalingsanmodningen fremgik det, at indfrielsen af det eksisterende ønskedes modregnet i provenuet for det nye lån.

Det nye lån blev udbetalt og det gamle kontantlån indfriet pr. 24. februar 1994. Af indfrielsesafregningen fremgår det, at det samlede indfrielsesbeløb udgjorde 430.331,42 kr., hvoraf differencerenten - beregnet for 307 dage - beløb sig til 18.970,71 kr.

Klageren protesterede via sit pengeinstitut forgæves over det beregnede differencerentebeløb, hvorefter sagen blev indbragt for Realkreditankenævnet.



PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at opsigelsen af lånet er sket med 6 måneders varsel til den 1. oktober 1994, således at instituttet skal tilbagebetale klageren differencerente for perioden fra 1. oktober til 31. december 1994.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han ved modtagelsen af indfrielseskvitteringerne fra indklagede til sin store forbavselse opdagede, at der var beregnet differencerente for 307 dage.

Han afleverede omprioriteringssagen til sit pengeinstitut primo januar 1994 og opsagde ikke sine lån til indklagede inden 31. januar 1994, idet han havde kvartårlige terminer på sit lån. Han havde ikke kopi af pantebrevet, hvorfor pengeinstituttet heller ikke kunne kontrollere opsigelsesvarslet. Han havde kvartårlige terminer, og tilbudet fra indklagede havde opsigelsesvarsel pr. 31. januar 1994. Derfor formodede han og hans pengeinstitut, at han maksimalt ville komme til at betale differencerente frem til 30. juni eller 30. september 1994, da den 31. januar 1994 i tilbudet normalt indikerer 2 eller 5 måneders varsel. Nu bagefter må han så konstatere, at der i hans pantebrev står, at der er 6 måneders varsel til en betalingstermin. Han forstår stadigvæk ikke, at indklagede beregner differencerente frem til 31. december 1994, idet 6 måneders varsel jo bliver 30. september 1994, når hans lån bliver indfriet den 24. februar 1994.

Hans pengeinstitut har talt med en af indklagedes medarbejdere, som igen har talt med sine jurister og står fast på 31. december 1994, idet en betalingstermin er en kreditortermin, hvilket er uforståeligt for ham og hans pengeinstitut, da det ikke kan ses af pantebrevet. Endvidere finder han, at teksten i tilbudet vedrørende særlige oplysninger er ganske misvisende, idet man sagtens kunne have oplyst, at der ville ske en væsentlig ændring i differencerenten, såfremt han ikke opsagde sine lån. Man skriver fra indklagede "skal der evt. ske en reberegning af differencerenten", hvilket ikke virker specielt kundeorienteret.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til det fremsendte lånetilbud, hvoraf det fremgår, at tilbudet er beregnet med indfrielse af de eksi-



sterende lån senest pr. 31. januar 1994, og at der eventuelt skal ske reberegning af differencerenten, såfremt indfrielsen sker som pari-straks efter denne dato, samt at dette kan have betydning for lånets endelige provenue. Denne passus er indsat for at gøre opmærksom på, under hvilke forudsætninger lånetilbudet er udarbejdet. På lånetilbudets side 3 er det angivet, at fristen for udbetaling gælder indtil den 4. maj 1994. Det vil sige, at den enkelte kunde frit kan vælge, hvornår lånet ønskes udbetalt inden for denne periode. Indklagede gør således i lånetilbudet både opmærksom på tilbudsfristen, hvilken dato det i tilbudet er forudsat at konverteringen gennemføres, samt at der eventuelt skal ske en reberegning af differencerenten, såfremt konverteringen gennemføres senere.

I 1984 overtog klageren den i ejendommen indestående pantegæld med deraf følgende rettigheder og forpligtelser i overensstemmelse med vedtægterne og pantebrevsbestemmelserne. Af pantebrevets side 2 fremgår reglerne for hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af pantebrevet efter opsigelse for debtors side. Pantebrevet indeholder endvidere en henvisning til, at de af bestyrelsen til enhver tid fastsatte serievilkår gælder for lånet. Klageren har ved sin overtagelse af gældsforpligtelsen forpligtet sig til at opsiges lånet med 6 måneders varsel til en kreditortermin. Det er korrekt, at klageren ikke har opsagt lånet, men som en service over for låntagerne betragter indklagede anmodning om udbetaling af lån i konverteringssager som en samtidig opsigelse.

Først ved skrivelse af 15. februar 1994 fra klagerens pengeinstitut blev der anmodet om konverteringens gennemførelse, og det er derfor i overensstemmelse med pantebrevet og serievilkårene, at lånet først kan opsiges pr. 2. januar 1995. At klageren ikke er i besiddelse af en pantebrevskopi er irrelevant for afgørelsen af klagesagen.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har på forespørgsel fra Nævnssekretariatet oplyst, at han - ud over den her omhandlede ejerlejlighed - er ejer af yderligere to ejerlejligheder i den samme bebyggelse. De tre ejerlejligheder er efter råd fra hans pengeinstitut erhvervet i pensionøjemed. Ejerlejlighederne er udlejede og giver p.t. underskud.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Udtrykkene betalingstidspunkter/betalingsterminer benyttes i pantebrevet og serievilkårene som betegnelse for henholdsvis tidspunkterne for betaling af ydelser i henhold til pantebrevet



(debitorterminer) og for udbetaling af obligationer og renter (kreditorterminer). Det må anses for ønskeligt, at det klart og utvetydigt af såvel pantebrev som serievilkår fremgår, hvornår der refereres til debitorterminer eller kreditorterminer, således at tvivl herom er udelukket.

Opsigelsesfristen på 6 måneder (efter indklagedes praksis nedsat til 5 måneder) i pantebrevets punkt 7 sammenholdt med serievilkårene, hvortil pantebrevet henviser, må efter sammenhængen referere sig til en kreditortermin, hvilket for klagerens lån var henholdsvis 2. januar og 1. juli. Ved den skete opsigelse af lånet den 15. februar 1994 kunne lånet således tidligst indfries pr. 2. januar 1995.

Indklagedes lånetilbud indeholder en angivelse af, at lånetilbudet er beregnet med indfrielse af det eksisterende lån senest pr. 31. januar 1994, og at der eventuelt skal ske en reberegning af differencerenten ved paristraks-indfrielse efter denne dato. Nævnet finder, at indklagede herved med den fornødne tydelighed, har gjort opmærksom på eventuelle konsekvenser ved indfrielse/opsigelse efter denne dato.

Der er således ikke grundlag for at fastslå, at opsigelsen af lånet skal have virkning fra et tidligere tidspunkt end den 2. januar 1995, og Nævnet tager derfor indklagedes frifindelsespåstand til følge.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen

B9403042

Frist for opsigelse af lån - beregning af differencerente.

Klagerens havde et ældre kontantlån. Af kontantlåns pantebrevet og serievilkårene, hvortil pantebrevet henviste, fremgik det, at terminsydelserne forfaldt henholdsvis 1. marts, 11. juni, 1. september og 11. december, og at kontantindfrielse kunne ske med 6 måneders varsel til en betalingstermin. Serievilkårene indeholdt derudover bestemmelser om, at betalingsterminerne for obligationer og rentekuponner var 1. april og 1. oktober, og at bestyrelsen kunne ændre antallet af årlige terminer for såvel betaling af terminsydelse som betaling af obligationer og rentekuponner. I efteråret 1984 traf realkreditinstituttets bestyrelse bestemmelse om, at betalingsterminerne for obligationer og rentekuponner fremover skulle være 2. januar og 1. juli.

Realkreditinstituttet afgav i november 1993 tilbud om låneomlægning. Ifølge lånetilbudet var det beregnet med indfrielse af kontantlånet senest 31. januar 1994. Ved indfrielse efter denne dato skulle der eventuelt ske en reberegning af differencerenten.

Låneomlægningen blev gennemført i februar 1994. Der blev betalt differencerente på 18.970 kr. Klageren protesterede forgæves over differencerentebeløbet, hvorefter sagen blev indbragt for Realkreditankenævnet med påstand om, at opsigelsen var sket med 6 måneders varsel til den 1. oktober 1994, således at instituttet skulle tilbagebetale differencerente for perioden 1. oktober - 31. december 1994. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Udtrykkene betalingstidspunkter/betalingsterminer benyttes i pantebrevet og serievilkårene som betegnelse for henholdsvis debitorterminer og kreditorterminer. Nævnet fandt det ønskeligt, at det klart og utvetydigt af såvel pantebrev som serievilkår fremgår, hvornår der refereres til debitorterminer eller kreditorterminer, således at tvivl herom er udelukket.

Opsigelsefristen på 6 måneder - efter instituttets praksis nedsat til 5 måneder - sammenholdt med serievilkårene måtte efter sammenhængen referere sig til en kreditortermin - for klagerens lån henholdsvis 2. januar og 1. juli. Ved opsigelsen af lånet den 15. februar 1994 kunne lånet således tidligst indfries pr. 2. januar 1995. Nævnet fandt, at instituttet i lånetilbudet med den fornødne tydelighed havde gjort opmærksom på eventuelle konsekvenser ved indfrielse/opsigelse efter den 31. januar 1994. Nævnet fandt således ikke grundlag for at fastslå, at opsigelsen af lånet skulle have virkning fra et tidligere tidspunkt end den 2. januar 1995. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.