



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 9. september 1994

JOURNAL NR: 1994-03-041-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



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 aldersafdelinger i den pågældende serie pr. 1. november 1984 ændrede indklagedes betyrelse i henhold til bemyndigelsen i serievilkårene kreditortermenerne, således at disse fastlagdes til den 2/1 og den 1/7. Af bilaget, der var grundlag for bestyrelsesbeslutningen, fremgår blandt andet følgende:

"Debitortermenerne for to-terminers lån ændres til 11. juni og 11. december, og kreditortermenerne ændres til 2. januar og 1. juli...."

Meddelelse om de nye aldersafdelinger, herunder om de ændrede kreditortermener, blev af indklagede fremsendt i et af instituttets nyhedsbreve til låneformidlerne den 9. november 1984.

Pantebrevet for lån 2 indeholder på side 2 følgende bestemmelse om indfrielse:

"Indfrielse af lånet efter opsigelse fra debtors side, skal foretages 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 kreditortermener 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...."

Serievilkårene for den serie, hvori lån 2 var ydet, indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"§ 6.

Ydelserne forfalder til betaling

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.

Betalingsterminerne for obligationer og renter er 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Bestyrelsen



kan ændre tidspunkterne for og/eller antallet af de årlige betalingsterminer.

§ 10.

Såfremt gælden ønskes indfriet med kontante penge, kan foreningen fordre indtil 3 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 3 måneders varsel til en af de sædvanlige terminer - med det kontante beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari.
...."

Indklagede fremsendte den 18. august 1993 tilbud på omlægning af lån 1 og 2 til klagernes pengeinstitut. Af lånetilbudet fremgår 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....

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. 31.10.1993. 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...."

De ældre lån blev opsagt den 29. oktober 1993, og låneomlægningen blev gennemført den 2. november 1993. Indfrielseskvittering for lån 2 blev fremsendt til klagerne den 1. november 1993. Heraf fremgår det, at der er beregnet differencerente for 58 dage, svarende til et beløb på 528,70 kr.

Indfrielseskvittering for lån 1 blev fremsendt til klagernes pengeinstitut den 4. november 1993. Af denne indfrielsesafregning fremgår det, at der er beregnet differencerente for 238 dage, svarende til et beløb på 16.947,89 kr.

Af specifikation af låneafregningen fremgår det, at der efter indfrielse af lånene og dækning af lånesagsomkostninger var et provenu på 3.100,28 kr.



Klagerne rettede den 3. januar 1994 henvendelse til indklagede. Klagerne henviste til, at det af pantebrevet for lån 1 fremgik, at det kunne opsiges til en betalingstermin, hvorfor klagerne forventede, at indklagede skulle acceptere deres opsigelse af pantebrevet pr. 29. oktober 1993 og foretage en ny beregning af differencerenten.

Indklagede redegjorde ved brev af 31. januar 1994 for reglerne for opsigelse af lån til pariindfrielse. Indklagede henviste i den forbindelse til, at der med betalingstermin menes det tidspunkt, hvor instituttet skal betale rente- og udtrækningsbeløb til ejerne af de bag lånet liggende obligationer og ikke de datoer, hvor debtors ydelser til instituttet forfalder. Dette fremgik ifølge indklagede af den sammenhæng, hvori muligheden for opsigelse af lånet nævnes, idet det i såvel pantebrev som i serievilkår sker i forbindelse med oplysninger om indklagedes forpligtelser over for obligationsejerne. Indklagede henviste endvidere til, at det pågældende lån, som havde kreditorterminer den 2/1 og 1/7, ikke den 29. oktober 1993 kunne opsiges med virkning pr. 2. januar 1994, men først pr. 1. juli 1994. Som følge heraf havde indklagede beregnet differencerente i 238 dage for perioden 3. november 1993 til 30. juni 1994.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at klagerens opsigelse den 29. oktober 1993 er sket med virkning pr. 1. marts 1994 og at reberegne differencerenten i overensstemmelse hermed.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at indklagede ikke har accepteret opsigelse af lån 1 den 29.10.93 med henvisning til, at opsigelse kun kan ske den 2/1 og 1/7. Ifølge pantebrevet kan det opsiges til en betalingstermin. De mener ikke, at indklagede har ret i, at en betalingstermin er en kreditortermin, men at det må være de fire betalingsterminer, som fremgår af pantebrevet side 1.

I pantebrevet for lån 2 skelnes der mellem betalingsterminer og kreditorterminer. Dette pantebrev kan opsiges til en betalings-termin. Opsigelsesperioden forkortes dog, hvis der er 4 kreditorterminer. Indklagede har accepteret opsigelse af dette lån den 29. oktober 1993.



Hverken de selv, der har overtaget ejendommen i forbindelse med optagelse af nævnte lån, eller deres pengeinstitut, der har forsøgt at indfri lånet den 29. oktober 1993, er vidende om, at der er ændret i de oprindelige serievilkår for den serie, hvori lån 1 er ydet. Indklagede må kunne dokumentere det, hvis det er sket.

Ifølge § 6 i serievilkårene for de serier, hvori lån 1 og 2 er ydet, er der fire betalingsterminer for begge serier, hvis dette er aftalt i pantebrevene. Ifølge side 1 i begge pantebrevene er der aftalt fire betalingsterminer.

Ifølge § 6 i serievilkårene kan bestyrelsen ændre betalingsterminerne og/eller fristen for sidste rettidige betaling, ligesom bestyrelsen kan ændre antallet af årlige terminer.

Ifølge bilaget, der dannede grundlag for bestyrelsesbeslutningen om ændring af kreditortermenerne, skete der ingen ændring for 4 terminers lån. De mener derfor, at begge lån kan opsiges den 29. oktober 1993.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bekræfter, at lån 2 kunne opsiges til 2. januar 1994. Indklagede anfører, at årsagen hertil er, at dette lån har 4 kreditorterminer, og henviser i den forbindelse til pantebrevets side 2 om vilkårene for indfrielse samt reglerne for indfrielse i henhold til serievilkårene for den serie, hvori lånet er ydet.

Indklagede anfører videre, at lån 1 var et lån med 2 kreditorterminer, og at det derfor i henhold til pantebrevets side 2 og de gældende serievilkår kun kunne opsiges med ind til 6 måneders varsel til en kreditortermin. Ifølge § 9 i serievilkårene er betalingsterminerne 1. april og 1. oktober, men bestyrelsen kan ændre tidspunkterne for og/eller antallet af de årlige betalingsterminer. Ved åbningen af årgang 2005 i den serie, der dannede basis for det her omhandlede kontantlån, gjorde bestyrelsen brug af den i serievilkårene nævnte bemyndigelse til at ændre tidspunkterne for de årlige kreditorterminer til 2/1 og 1/7. Det er således i overensstemmelse med såvel pantebrev som serievilkår, at dette lån først kunne opsiges til 1. juli 1994.

Det er dog meget vigtigt at fremhæve, at der ikke er sket ændringer i kreditortermenerne i lånets løbetid, idet terminerne hele tiden har været 2.1. og 1.7. Ændringen er sket ved den pågældende aldersafdelings åbning - det vil sige, før lånet blev udbetalt. I det konkrete låneforhold har der således ingen



ændring været at meddele hverken pengeinstituttet eller klagerne.

Indklagede bemærker, at § 6 i serievilkårene alene omhandler terminerne for betaling af terminsydelser. Problemstillingen i nærværende sag relaterer sig til terminerne for betaling til obligationsejerne (kreditortermenerne).

Det er derfor korrekt, at bestyrelsen ved den pågældende series åbning traf beslutning om at ændre kreditortermenerne.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Den ene af klagerne har på telefonisk forespørgsel fra Nævnssekretariatet oplyst, at de opfattede opsigelsen den 29. oktober 1993 som gældende pr. december termin 1993 for lån 2 og i konsekvens heraf pr. marts termin 1994 for lån 1.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Udtrykkene betalingstidspunkter/betalingsterminer benyttes i pantebrevet og serievilkårene vedrørende lån 1 som betegnelse for henholdsvis tidspunkterne for betaling af ydelser i henhold til pantebrevet (debitortermener) og for udbetaling af obligationer og renter (kreditortermener). Det må anses for ønskeligt, at det klart og utvetydigt af såvel pantebrev som serievilkår fremgår, hvornår der refereres til debitortermener eller kreditortermener, således at tvivl herom er udelukket.

Der må gives indklagede medhold i, at opsigelsesfristen på 6 måneder (efter indklagedes praksis nedsat til 5 måneder) i pantebrevets punkt 7 sammenholdt med serievilkårene, hvortil pantebrevet henviser, efter sammenhængen må referere sig til en kreditortermin, hvilket for det af klagerne i 1985 optagne lån 1 var henholdsvis 2. januar og 1. juli.

Det kan imidlertid ikke afvises, at klagerne på grund af den tvivl, som udformningen af såvel pantebrev og serievilkår kan give anledning til, jf. ovenfor, sammenholdt med angivelsen i lånetilbudet af 18. august 1993 af, at paristraks-indfrielse er beregnet ud fra en indfrielse senest den 31. oktober 1993, kan have fået indtryk af, at denne dato havde betydning med hensyn til opsigelse af såvel lån 1 som lån 2, og at de har disponeret i tillid hertil. Realiteten var, at den 31. oktober 1993 kun havde betydning for opsigelse af lån 2, idet lån 1 fra lånetilbudet den 18. august 1993 og frem til den 31. januar 1994 kunne have været opsagt til den 1. juli 1994. Ved at udskyde opsigelse af lån 1 fra 31. oktober 1993 til den 31. januar 1994 ville klageren have sparet differencerente. En udskydelse af



opsigelsen ville imidlertid omvendt have indebåret en forrykning af låneomlægningen. Nævnet finder det ikke muligt at afgøre, om klagerne ville have udskudt låneomlægningen, hvis de i lånetilbudet var blevet gjort opmærksom på, at opsigelse af lån 1 tidligst kunne ske til 1. juli 1994, eller om en sådan udskydelse ud fra en konkret bedømmelse ville have været økonomisk fordelagtigere end den skete låneomlægning.

Der er således ikke grundlag for at fastslå, at opsigelsen af lån 1 skal have virkning fra et tidligere tidspunkt end den 1. juli 1994, eller at klagerne har lidt et tab, som indklagede er forpligtet til at erstatte. 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

Opsigelsesfrist - beregning af differencerente.

Klagerne havde to ældre kontantlån. Af kontantlåns pantebrevene og serievilkårene, hvortil pantebrevene henviste, fremgik det, at ydelserne forfaldt 1. marts, 11. juni, 1. september og 11. december, og at kontantindfrielse kunne ske med 6 (lån 1) henholdsvis 3 måneders varsel (lån 2) til en betalingstermin. I serievilkårene var der desuden bestemmelser om, at betalings-terminerne var 1. april og 1. oktober for lån 1 og 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober for lån 2, samt om at realkreditinstituttets bestyrelse kunne ændre antallet af årlige terminer for både terminsydelse og for obligationer og rentekuponer. I efteråret 1984 traf bestyrelsen bestemmelse om ændring af terminer for obligationer og rentekuponer til 2. januar og 1. juli.

Realkreditinstituttet afgav i august 1993 tilbud på låneomlægning. Ifølge lånetilbudet var det beregnet med indfrielse kontantlånene senest 31. oktober 1993. Ved indfrielse efter denne dato skulle der eventuelt ske en reberegning af differencerenten. Efter opsigelse af de ældre lån den 29. oktober 1993 blev låneomlægningen gennemført den 2. november 1993. Der blev betalt differencerente på i alt 17.475 kr. Klagerne indbragte sagen for Ankenævnet med påstand om, at instituttet skulle acceptere, at opsigelsen var sket pr. 1. marts 1994 og reberegne differencerenten herefter. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Udtrykkene betalingstidspunkter/betalings terminer 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.

Opsigelsesfristen i pantebrevet - efter praksis nedsat til 5 måneder - sammenholdt med serievilkårene måtte efter sammenhængen referere sig til en kreditortermin, hvilket for lån 1 var 2. januar og 1. juli. Nævnet ville dog ikke afvise, at tvivlen, som udformningen af pantebrev og serievilkår kunne give anledning til, sammenholdt med tilbudsforudsætningen om indfrielse senest 31. oktober 1993, kunne have givet klagerne indtryk af, at datoen havde betydning for opsigelse af begge lån og ikke kun for lån 2. Lån 1 kunne fra tilbudstidspunktet og frem til den 31. januar 1994 have været opsagt til 1. juli 1994. Nævnet kunne ikke afgøre om opsigelsen ville være sket senere, eller om den ville have været mere fordelagtig for klagerne. Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at opsigelsen af lån 1 skulle have virkning fra et tidligere tidspunkt end 1. juli 1994, eller at klagerne havde lidt et tab, som realkreditinstituttet var forpligtet til at erstatte. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.