



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 17. marts 1993

JOURNAL NR: 1992-11-071-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Manglende oplysninger om inkonvertibilitet.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 25. januar 1993
10. marts 1993

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Peter Møgelvang-Hansen
Bent Olufsen
Henrik Stig Møller
Tommy Nybo



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klager erhvervede med overtagelse den 1. oktober 1989 ovennævnte ejerlejlighed. Som led i overdragelsen overtog klager blandt andet et lån stort oprindelig 157.537 kr. til indklagede.

Af salgsopstillingen, der blev udfærdiget ved udbud af ejerlejligheden, fremgik det ikke, at det pågældende lån var baseret på inkonvertible obligationer, eller at der til lånet var knyttet særlige indfrielsesvilkår.

I den udfærdigede slutseddel var der efter oplysninger om lånets hovedstol og restgæld anført følgende:

"Særlige indfrielsesvilkår: nej"

Skødet indeholdt ligeledes ingen oplysninger, der antydede, at lånet var baseret på inkonvertible obligationer.

I kopi af pantebrevet, som blev udleveret til klager i forbindelse med handlen, fremgår det, at lånet er ydet i 42. serie. Ud over oplysninger om serien, indeholder pantebrevet ikke angivelser af, at lånet er ydet i inkonvertible obligationer.

I standardvilkårene på side 2 i pantebrevet fremgår blandt andet følgende:

"Lånet udbetales og tilbagebetales i overensstemmelse med de regler og vilkår, der til enhver tid er fastsat i Nykredits vedtægter og lånevilkår..... For lån ydet i inkonvertible serier kan ekstraordinær indfrielse dog kun ske med obligationer."

Indklagedes lånevilkår er opdelt på forskellige typer af lån. Herunder er der for inkonvertible obligationslån særskilte lånevilkår, hvoraf det af forsiden fremgår hvilke serier, vilkårene gælder for. Af lånevilkårene fremgår følgende om indfrielse:

"Hel eller delvis ekstraordinær indfrielse af lånet kan alene ske med obligationer af samme serie, alderklasse og rentefod som de obligationer, der blev udstedt ved lånets udbetaling....."

Først i forbindelse med videresalg af ejerlejligheden i august 1992 blev klager opmærksom på, at det pågældende lån var baseret på inkonvertible obligationer, hvilket indebar, at lånet blev betydeligt mere byrdefuldt at indfri, end klager havde forudsat.

Da det var klagers opfattelse, at oplysninger om, at lånet var baseret på inkonvertible obligationer, burde være fremgået direkte af pantebrevskopien, rettede klager gennem sin advokat



den 12. august 1992 henvendelse til indklagede med henblik på at opnå accept af, at indfrielsen kunne ske til kurs 100.

Indklagede afviste ved brev af den 26. oktober 1992 at acceptere indfrielse til kurs 100, hvorefter klager gennem sin advokat indbragte sagen for Realkreditankenævnet.

Ankenævnet behandlede sagen på møde den 25. januar 1993, og der blev herefter afsagt kendelse. Efterfølgende gjorde indklagede imidlertid opmærksom på, at det af sagen fremgik, at indklagede altid udleverer lånevilkår ved såvel udbetaling af lån som ved accept af gældsovertagelse, hvilket ikke er tilfældet. På baggrund af den ændrede oplysning genoptog Nævnet sagen efter ønske fra klagers advokat.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klager påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede har handlet ansvarspådragende ved ikke at have oplyst, at lånet var inkonvertibelt, og at indklagede som følge heraf er pligtig at lade lånet indfri til kurs 100.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klager anfører, at det ikke kan pålægges låntager at foretage nærmere undersøgelser af instituttets vedtægter og lånevilkår ved ejerskifte. Det burde påhvile instituttet at oplyse, at der er tale om et lån med usædvanlige vilkår, idet de fleste realkreditlån er konvertible.

Ligeledes kan det ikke tillægges vægt, at klager senere har modtaget opgørelser, hvoraf det ved nærmere studier af sagkyndige fremgår, at lånet kun kan indfries til overkurs.

Klager anfører, at uanset om der måtte være et rådgivningsansvar for berigtigende advokat eller ejendomsmægler, bør dette ikke være til hinder for, at indklagede kan have pådraget sig et selvstændigt ansvar overfor klager ved at have undladt ved en individuel passus i delpantebrevet eller på anden måde at gøre på, at der var tale om "særlige indfrielsesvilkår", ganske som man altid fra kreditforeningernes side gjorde, for så vidt angår kontantlån.

Klager bemærker, at en sådan passus skal tjene til advarsel for fremtidige pantedebitorer og henviser i den forbindelse til en kopi af et pantebrev for et inkonvertibelt lån, som er ydet af



et andet realkreditinstitut, og hvoraf det fremgår, at lånet kun kan indfries ved indlevering af obligationer.

Klager fremlægger endvidere et tingbogsnotat vedrørende den ejendom, hvori dette lån er ydet. Klager henviser til, at tingbogsnotatet viser, at også tingbogen indeholder en advarsel om, at der er tale om noget usædvanligt, idet det deraf fremgår, at lånet er et obligationslån med særlige indfrielsesvilkår.

Klager er derfor af den opfattelse, at der ikke fra indklagedes side er udvist den omhu som åbenbart har været almindelig for andre realkreditinstitutter.

Indklagede har herigennem handlet ansvarspådragende, idet klager har forudsat, at lånet kunne indfries til højst kurs pari.

Ved videresalg af lejligheden og indfrielse af lånet i den forbindelse kan klager konstatere et tab på 32.404,15 kr. som følge af, at lånet skal indfries til overkurs.

Endelig erklærer klager sig enig i, at lånevilkår for bestående realkreditlån, som skal overtages af køber, generelt har indflydelse på fastsættelsen af prisen. Klager anfører dog, at det ikke i dette tilfælde gælder, idet klager ikke ved gennemgang af delpantebrevet fra indklagede kunne få nogen mistanke om, at der var tale om usædvanlige vilkår, der burde betinge en lavere pris for ejerlejligheden.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at det af pantebrevet, som er udstedt i forbindelse med ydelsen af lånet, fremgår, at lånet er ydet i 42. serie, og at lånet tilbagebetales i overensstemmelse med de regler og vilkår, der til enhver tid er fastsat i indklagedes vedtægter og lånevilkår. Af lånevilkårene fremgår det udtrykkeligt, at lån i 42. serie er inkonvertible, hvilket også fremgår af kurslister m.v.

Indklagede anfører endvidere, at inkonvertible lån kun ydes efter konkret anmodning fra en låntager, og at det i sagen omhandlede lån således er ydet til den oprindelige debitor på grundlag af dennes ansøgning om netop et inkonvertibelt lån. Låntageren har draget fordel af inkonvertibiliteten gennem højere kurs på obligationerne og dermed en lavere effektiv rente på lånet.

Indklagede oplyser, at det oprindelige lån blev ydet med pant i flere ejerlejligheder, og at den berigtigende advokat i for-



bindelse med salget af den her omhandlede ejerlejlighed anmode-
de indklagede om, at køberen måtte overtage en del af det
oprindelige lån, således som det var forudsat i slutsedlen.

På den baggrund blev der udfærdiget et såkaldt overtagelses-
pantebrev, hvorved en del af det oprindelige lån blev overført
til den solgte ejerlejlighed med fastholdelse af en forholds-
mæssig del af den oprindelige hovedstol og den resterende
løbetid. Efter indklagedes opfattelse må dette ganske sidestil-
les med en normal gældsovertagelse i forbindelse med ejerskif-
te.

Indklagede henviser til, at det ved et ejerskifte normalt
aftales køber og sælger imellem hvilke realkreditlån, der skal
overtages af køber som led i berigtigelsen af købesummen, idet
vilkårene for lånene i sidste ende er med til at bestemme
prisen på ejendommen.

Indklagedes efterfølgende ekspedition af gældsovertagelsen sker
normalt alene på grundlag af en meddelelse om ejerskifte sammen
med en erklæring om, at man ønsker at overtage gælden som
personlig debitor med alle de deraf følgende rettigheder og
forpligtelser i henhold til indklagedes pantebreve, lånevilkår
og vedtægter. Indklagede henviser i den forbindelse til, at
pantfordringen er uændret uanset ejerskiftet.

Indklagede anfører videre, at instituttets rettigheder i
henhold til det tinglyste pantebrev indebærer, at lånet kun kan
indfries med obligationer, og at denne ret er ikke fortrængt af
klageren i forbindelse med køb af ejerlejligheden.

Indklagede nævner, at det således forudsættes, at køber -
eventuelt med bistand af ejendomsmægler og berigtigende advokat
- sætter sig ind i vilkårene for handlen.

Der er efter indklagedes opfattelse ikke tale om optagelse af
et nyt lån, men alene om en gældsovertagelse, hvor der ikke
efter gældende praksis stilles krav om oplysning fra real-
kreditinstituttets side over for den nye debitor.

Til illustration heraf nævner indklagede under henvisning til
kreditaftaleloven, at der ikke ved gældsovertagelse foreligger
en ny kreditaftale med de deraf følgende krav til aftalens
indhold.

Indklagede afviser klart at have begået fejl og at bære an-
svaret for, at klager ikke i forbindelse med erhvervelsen
gjorde sig bekendt med hvilke lån, der indgik i handlen og
vilkårene for disse.



OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har på forespørgsel fra Nævnsssekretariatet oplyst, at lånevilkår ikke udleveres ved udbetaling af lån og ved accept af gældsovertagelse, men at de kan rekvireres i instituttet.

Indklagede har derudover oplyst, at det ikke er muligt at rekonstruere årsopgørelser for det omhandlede lån, men at indklagedes årsopgørelser generelt indeholder oplysninger om den aktuelle indfrielseskurs - dog uden anvisning af de mulige indfrielsesmetoder.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det fremgår ikke ved en særlig tilkendegivelse i indklagedes pantebrev, men af lånevilkårene, hvortil pantebrevsteksten henviser, at lånet er baseret på inkonvertible obligationer.

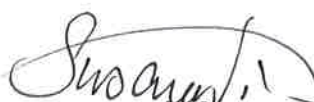
Nævnet anser det for naturligt, at et så vigtigt vilkår oplyses i selve pantebrevsteksten. Nævnet finder dog ikke, at den manglende oplysning i pantebrevsteksten om inkonvertibilitetsvilkåret kan føre til, at klageren ikke er bundet af dette vilkår. Nævnet har herved lagt vægt på, at realkreditlån baseret på inkonvertible obligationer alene bevilges efter anmodning, og at den oprindelige debitor derfor utvivlsomt har været vidende om vilkåret, hvorfor det ville have været naturligt at inddrage vilkåret i forhandlingerne ved efterfølgende salg. Nævnet lægger endvidere vægt på, at der i forbindelse med klagerens ejendomserhvervelse medvirkede professionelle rådgivere, for hvem det ville have været relativt simpelt at konstatere et vilkår som det nævnte - enten ved gennemgang af kurslister eller ved rekvirition af lånevilkår fra indklagede. Efter det anførte finder Nævnet heller ikke, at der er grundlag for at pålægge indklagede et ansvar for manglende oplysning om vilkåret i forbindelse med gældsovertagelsen. Nævnet kan derfor ikke give klager medhold i klagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand


Susanne Nielsen
Sekretariatschef