



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 1. december 1995

JOURNAL NR: 1995-04-032-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Inkonvertibilitet

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. november 1995

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Louise Holck

Peter Møgelvang-Hansen

Flemming Borreskov

Leif Mogensen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Indklagede overtog den 7. februar 1989 den omhandlede ejerlejlighed på tvangsauktion. I ejerlejligheden indeholdt 3 lån til indklagede. Lån 1 og 2 var kontantlån, mens lån 3 var et obligationslån baseret på inkonvertible obligationer i indklagedes 42. serie.

Ved slutseddel af 4. september 1989 overdrog indklagede retten til at tage auktionsskøde til klageren. Salget blev formidlet af en ejendomsmægler. Følgende oplysninger fremgår af slutsedlen om prioriteter til overtagelse:

"1. prioritet: ...(indklagede)... Type: Kontantlån
Hovedstol kr. 74.500,00 Rente % p.a.: 16,522
Restgæld pr. 01.07.89.....kr. 70.644,58
- ejerskifteafdrag, som betales af sælger..kr. 0,00 kr. 70.644,58
Årlig ydelse kr. 12.527,18 Antal terminer: 2
1. års afdrag kr. 776,55 og rente kr. 11.795,63
Ændret rente % / ydelse i løbetiden: Nej.
Særlige indfrielsesvilkår: Ja.
Prioriteten indestår til udløb.

2. prioritet: ...(indklagede)... Type: Kontantlån
Hovedstol kr. 73.700,00 Rente % p.a.: 16,798
Restgæld pr. 01.07.89.....kr. 70.021,14
- ejerskifteafdrag, som betales af sælger kr. 0,00 kr. 70.021,14
Årlig ydelse kr. 12.694,08 Antal terminer: 2
1. års afdrag kr. 752,72 og rente kr. 11.941,36
Ændret rente % / Ydelse i løbetiden: Nej.
Særlige indfrielsesvilkår: Ja.
Prioriteten indestår til udløb.

3. prioritet: ...(indklagede)... Type: Obligationsslån
Hovedstol kr. 193.000,00 Rente % p.a.: 10
Restgæld pr. 01.07.89.....kr. 181.927,93
- ejerskifteafdrag, som betales af sælger.kr. 0,00 kr.181.927,93
Årlig ydelse kr. 24.266,28 Antal terminer: 4
1. års afdrag kr. 5.994,06 og rente kr. 18.272,22
Ændret rente % / Ydelse i løbetiden: Nej.
Særlige indfrielsesvilkår: Nej.
Prioriteten indestår til udløb.

Slutsedlen indeholder desuden blandt andet følgende bestemmelser:

"Da undertegnede er bankuddannet betinger jeg, selv at udfærdige auktionsskøde i nærværende handel.

Køberen overtager lån til ...(indklagede)... som personlig debitor og indtræder som medlem af foreningen med alle deraf følgende rettigheder og forpligtelser i overensstemmelse med vedtægterne og pantebrevet.

Køber har fået udleveret genpart af slutseddel.... samt:

Kopi af vedtægter for ejf., kopi af referat for sidste ordinærgeneralforsamling, kopi af brev vedr. energiattest, kopi vedr. forhøjelse af skadesløsbrev,



kopi af div. breve vedr. terrasserenoovering, kopi af sidste regnskab for 1988 og budget for 1989. Kopi af tingbogsoplysning, samt praktiske oplysninger vedr. bebyggelsen."

Den vedhæftede tingbogsoplysning indeholdt ikke oplysninger om pantehæftelser.

Ejerlejlighedens blad i tingbogen indeholdt, for så vidt angår kontantlånene, en angivelse af "særlige indfrielsesvilkår". En tilsvarende angivelse var ikke anført ved lånet, som var baseret på inkonvertible obligationer.

Indklagedes pantebreve til lån baseret på inkonvertible obligationer indeholder på side 1 følgende bestemmelse:

"Lånet kan kun indfries med obligationer."

Pantebrevene indeholder endvidere på side 2 følgende angivelse:

".... Det vil fremgå af pantebrevets forside, hvis lånet alene kan indfries med obligationer...."

Indklagedes lånevilkår for fastforrentede obligationslån indeholder endvidere en beskrivelse af indfrielsesvilkårene for inkonvertible lån med følgende indhold:

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

Indklagede fremsendte den 22. november 1993 en beregning af låneomlægning til klageren. Beregningen omhandlede alene omlægning af de to kontantlån.

I forbindelse med videresalg af ejerlejligheden indfrie klageren den 27. maj 1994 det inkonvertible lån ved opkøb af obligationer til kurs 150,05.

Klageren opgjorde efterfølgende sit tab ved indfrielsen af det inkonvertible lån til 82.136,65 kr. Klageren opgjorde sit samlede tab ved salg af ejerlejligheden til 67.590,97 kr.

Klagerens advokat gjorde ved brev af 30. august 1994 et erstatningskrav gældende over for indklagede. Klagerens advokat henviste til, at tabet på 82.136,65 kr. var påført klageren som følge af, at der ikke fra indklagedes side udtrykkeligt var gjort opmærksom på, at lån 3 havde særlige indfrielsesvilkår som følge af, at det var inkonvertibelt.



Indklagede afviste ved brev af 14. september 1994 klagerens krav. Indklagede henviste i den forbindelse til, at klageren havde betinget, at hun som bankuddannet selv skulle udfærdige skøde og dermed forestå handlens berigtigelse uden advokatmedvirken. Indklagede havde accepteret denne betingelse, idet instituttet havde lagt til grund, at klageren havde tilstrækkelig indsigt i den for berigtigelse af en handel nødvendige profession. Indklagede forudsatte, at klageren havde stiftet bekendskab med lånenes vilkår i forbindelse med handlens berigtigelse, og at klageren gennem offentliggjorte kurslister havde undersøgt kursen på lånet på overtagelsestidspunktet. Indklagede henviste endvidere til, at klageren igennem indklagede kunne have rekvireret de nøjagtige låneoplysninger på udbetalingstidspunktet, herunder oplysninger om inkonvertibilitet. Indklagede anførte desuden, at det ikke af slutsedlen fremgik, at klageren havde lagt vægt på som noget afgørende og væsentligt for købet, at lånet skulle kunne indfries når som helst til kurs pari. Indklagede afviste at have handlet culpøst ved at have underskrevet som sælger, ligesom betingelserne for at ifalde erstatningsansvar efter indklagedes opfattelse heller ikke var til stede, idet den opgjorte skade ikke var forårsaget af indklagedes sælgerunderskrift på en slutseddel med en urigtig oplysning. Indklagede afviste således, at der var kausalitet mellem handling og påstået skade, ligesom denne ej heller var en påregnelig eller adækvat følge af sælgerunderskriften på slutsedlen. Endelig bemærkede indklagede, at instituttet ikke på noget tidspunkt var blevet inddraget i indfrielsesproceduren, herunder stillingtagen til indfrielsevilkårene. Når klageren således havde valgt at forestå indfrielsen uden om indklagede, var hun afskåret fra at sikre sig den bedste kurs og var dermed blevet påført en omkostning, som hun i det hele måtte bære.

Klagerens advokat rettede på ny den 1. november 1994 henvendelse til indklagede. Klagerens advokat anførte i den forbindelse, at en person, der køber fast ejendom af indklagede som sælger og som kreditor på de overtagne lån bør kunne fæste lid til sælgerens oplysninger i slutsedlen og i tingbogen. Når det i handlen var oplyst, at der ikke var særlige indfrielsesvilkår på det nævnte lån, måtte køberen kunne tage det for et faktum, således at yderligere undersøgelser ved at rekvirere undskrifter, kopier og så videre fra sælgeren måtte være overflødige. Klagerens advokat fastholdt, at den skade, der var overgået klageren, i relation til slutsedlen var en direkte følge af indklagedes urigtige oplysninger om det nævnte låns indfrielsesbetingelser. Advokaten bemærkede, at indklagede intet havde anført til støtte for, at klageren ville have været bedre stillet økonomisk, hvis hun havde søgt indklagedes bistand ved indfrielsen og henviste til, at klageren tidligere havde søgt hjælp til en låneomlægning hos indklagede og fået den besked, at det ikke kunne betale sig.



Indklagede redegjorde ved brev af 24. januar 1995 til klagerens advokat for indklagedes opfattelse af betydningen af, at klageren havde valgt selv at berigtige handlen. Indklagede anførte blandt andet, at det - når der handles med en professionel - må kunne lægges til grund, at denne besidder et kendskab og en viden til vilkårene og berigtigelsen, som fordrer mindre rådgivning og støtte. Indklagede henviste til, at instituttet normalt fordrer, at der medvirker en berigtigende advokat på køberens side, men at instituttet i den konkrete sag havde gjort en undtagelse, idet køberen direkte havde betinget handlen af, at hun selv forestod berigtigelsen. Indklagede fastholdt, at der som led i en ejendomsberigtigelse bør foretages de fornødne undersøgelser af låntyper samt øvrige forhold. Indklagede fastholdt endvidere, at instituttet ikke som sælger af ejerlejligheden havde haft særlig anledning til at henlede opmærksomheden på inkonvertibiliteten på det ene lån, og at klageren omvendt med særlig indsigt som bankuddannet og med kvalifikationer til berigtigelsen af handlen havde haft anledning til selv at foretage den fornødne undersøgelse. Hertil kom, at lånets karakter fremgik direkte af serieangivelsen og direkte af pantebrevets forside. Klageren måtte som bankuddannet være bekendt med obligationskurserne og kunne have taget forholdet op og undersøgt det. Selv om klageren gennem sin 5-årige ejerperiode løbende havde modtaget terminsopkrævninger, årsopgørelser m.v. og således havde haft tilstrækkelig information om lånets karakter, havde klageren forholdt sig passiv og dermed stiltiende accepteret lånets karakter. Indklagede henviste til muligheden af at indbringe sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet har handlet ansvarspådragende ved ikke i forbindelse med overdragelsen af ejerlejligheden til klageren at gøre opmærksom på, at et af de overtagne lån var baseret på inkonvertible obligationer, og at instituttet som følge heraf skal erstatte klageren det lidte tab på 82.136,65 kr.

Indklagede påstår principalt frifindelse. Subsidiært påstår indklagede frifindelse mod en erstatning fastsat til et lavere beløb end det af klageren opgjorte tab.



KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at det ved omprioritering i forbindelse med salg først i 1994 viste sig, at et af de overtagne lån var inkonvertibelt. Oplysning herom fremgik ikke af handelsvilkårene. I den forbindelse er hun påført et tab på 82.136,65 kr.

Hendes advokat har i den anledning korresponderet med indklagede, som afviser erstatningspligt.

Indklagede anfører over for Ankenævnet, at den handel, som bevirkede, at hun blev ejer af lejligheden, skulle effektueres blandt andet ved overtagelse af to kontantlån fra 1977 og et obligationslån fra 1985. Denne oplysning er i nøje overensstemmelse med indholdet af slutsedlen, hvor lånene er specificeret. Det er nøje anført, at lån 1 og lån 2 er kontantlån med særlige indfrielsesvilkår, og det er nøje anført - oven i købet efter rettelse - at lån 3 er et obligationslån til 11 pct. p.a. rente, og det er helt udtrykkeligt anført, at der ikke er særlige indfrielsesvilkår.

Oplysningen om, at lån 3 var et obligationslån, der kun kunne indfries med obligationer og således et inkonvertibelt lån, fremgår intet steds af salgsmaterialet.

Der er ikke produceret nogen kopi af pantebrevet til oplysning af lånets udformning.

Slutsedlen, som i detaljer er rettet til af sælger, oplyser ifølge sit indhold intet om dette låns specielle forhold. Sælger er den, der er nærmest til at komme med oplysningen, da det er sælger, der er kreditor ifølge lån 3. Oplysningspligten er ikke opfyldt.

Indklagede kan ikke støtte en afvisning af ansvarsgrundlaget på en henvisning til dokumenter, som ikke har været fremme i forbindelse med handlen. Det er muligt, at det af nogle lånevilkår skulle fremgå, hvad et lån af 42. serie indebærer, men hun har ikke optaget lånet, men blot overtaget det, og på handelstidspunktet forelå der ingen oplysninger om 42. serie eller andre særforhold ved dette lån.

Det er korrekt, når indklagede over for Ankenævnet redegør for det omlægningstilbud, som blev udarbejdet i slutningen af 1993, og det er også korrekt, at indklagede skriver, at obligationslånet ikke var omfattet af omlægningsberegningen. Der mangler imidlertid den væsentlige tilføjelse, at indklagede på daværende tidspunkt meddelte, at det ikke tjente noget formål at omlægge



obligationslånet på grund af de særlige forhold. I øvrigt forstår hun ikke indklagedes bemærkninger om, at hun jo kunne have indfriet dette lån på et andet og mere belejligt tidspunkt. Indklagede afviste jo selv i forbindelse med beregningen af låneomlægning at inddrage dette lån i transaktionerne.

Hun er ikke enig i indklagedes betragtning om, at dommen afsagt af retten i Esbjerg omhandler en tilsvarende sag, idet der i den sag ikke var tale om at indfri det inkonvertible lån. Dommen omhandler derfor udelukkende en tænkt situation, hvorefter man ville have kunnet spare penge, hvis man havde indfriet.

I det foreliggende tilfælde er der aktuelt tale om, at lånet blev indfriet, fordi det var en nødvendighed for at få effektueret ejerskifte på den pågældende ejerlejlighed.

Indfrielsen skete ikke efter samråd med indklagede, mens hvis indklagede mener, at der er gjort fejl i forbindelse med indfrielsen på det tidspunkt, hvor det var nødvendigt, må hun bede indklagede om nærmere at redegøre for hvilke fejl, der skulle være begået og hvilke økonomiske konsekvenser disse dispositioner skulle have haft.

Det er flere gange præciseret, at indfrielsen skete på et tidspunkt, hvor det var nødvendigt og til den kurs, der eksisterede på det pågældende tidspunkt. Det tjener ikke noget formål, at indklagede hævder, at det skulle være sket på et andet tidspunkt, idet indklagede selv havde afvist det, og hun har ikke set nogen dokumentation for, at indfrielsen kunne være sket med andre midler, hvis indklagede havde været indblandet i indfrielsen.

Indklagede har i skrivelsen af 14. september 1994 præsumeret, at køber ikke ville lægge vægt på sælgers oplysninger i den relevante sammenhæng og - eo ipso - at sælger derfor kan oplyse, hvad der falder sælger ind og alligevel skulle være ansvarsfri.

Som en generel betragtning kan det anføres, at indklagede på mange gode måder i sin udtalelse til Ankenævnet forsøger at efterrationalisere og bortforklare det centrale faktum, nemlig at indklagede ikke har opfyldt sin oplysningspligt. Når et obligationslån ikke kan indfries til pari kurs, men kun ved opkøb af obligationer, er dette lån behæftet med særlige indfrielsesvilkår, og det er derfor en ansvarspådragende fejl i handelsmaterialet at anføre, at det ikke forholder sig således.

Såfremt indklagede i en sådan handel (hvor tabet er konstateret ved videresalg) som sælger, der selv besidder alle oplysninger (en vir optimus), ansvarsfrit kan afgive oplysninger i strid med



de reelle forhold og således påberåbe sig ansvarsfrihed på grund af købers tillid til sælgers oplysninger, er enhver form for loyal og rigtig oplysningspligt fra sælgers side eskamoteret.

Indklagede må som ansvarligt låneinstitut leve op til sin pligt til som sælger at afgive rigtige oplysninger om egne forhold.

Det er klart, at indklagede som sælger og som eneste ansvarlige må argumentere for at fjerne - eller minimere - sit ansvar. Men ifølge forholdets natur burde der være naturlige grænser for, hvor langt indklagede som "altvidende" sælger bør gå for at fremhæve sin "uvidenhed" som sælger.

Hun har noteret sig indklagedes rent personlige mening om, at i 1989 ikke var fokus på, om et lån var ydet i en konverterbar eller inkonverterbar serie. Det kan ikke være af betydning for hende, hvorledes indklagede i dag føler, at situationen burde opfattes i 1989. Det, der er afgørende for hende, er, at hun led et tab, fordi hun af indklagede fik at vide, at den ejendom, som hun købte, var behæftet med et obligationslån uden særlige indfrielsesvilkår.

Den af indklagede fremlagte dom, afsagt af Retten på Frederiksberg, afviger fra nærværende situation på den afgørende måde, at der i hendes tilfælde er konstateret et reelt tab, som er talmæssigt dokumenteret, medens dommens situation bygger på et tilfælde, hvor tab ikke er konstateret og dokumenteret, idet sagsøgeren tog lånet med sig til en ny ejerbolig.

Ganske vist har indklagede påberåbt sig, at indklagede kunne have haft mulighed for at assistere med en fordelagtigere indfrielse. Indklagede har aldrig dokumenteret, hvorledes dette skulle kunne lade sig gøre. Prisen på obligationerne på indfrielsestidspunktet fastsættes af den daglige børsnotering. Ville indklagede mon have accepteret pariindfrielse i stedet for obligationsindfrielse i kraft af, at lånet var inkonvertibelt?

Det må jo i denne sammenhæng erindres, at en af indklagedes afdelinger forud for indfrielsen gav råd med hensyn til låneomlægning af nogle af lånene i ejerlejligheden, men samtidig anførte, at det ikke tjente noget formål at foretage omlægning af det inkonvertible lån. Den pågældende afdeling ønskede end ikke at opstille en beregning herover.

Det fastholdes, at indklagede gennem sine forkerte oplysninger i handelsgrundlaget har bragt hende i den situation, som ved salg af lejligheden udløste et tab som det opgjorte, baseret på overkursen i forbindelse med indfrielse. Hun må derfor fastholde, at indklagede må betale hende erstatning.



INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at klageren som betingelse for at indgå handelen forlangte, at hun selv skulle varetage berigtigelsen af ejendomsoverdragelsen. Indklagede accepterer sædvanligvis ikke en sådan betingelse, men under hensyntagen til, at klageren er bankuddannet og ansat i et pengeinstitut, accepterede indklagede klagerens krav. Indklagede er ikke bekendt med, i hvilket omfang klageren har foretaget de undersøgelser, som en berigtigende advokat normalt foretager.

Ejendomsoverdragelsen blev herefter gennemført, og det fremgår af sagen, at der i de følgende 4 år ikke var kontakt mellem indklagede og klageren.

I november 1993 rettede klageren henvendelse til indklagede med anmodning om foretagelse af en omlægningsberegning. Indklagede udarbejdede herefter den 22. november 1993 en omlægningsberegning vedrørende konsekvenserne af en omlægning af de to kontantlån i klagerens ejendom. Obligationslånet var ikke omfattet af omlægningsberegningen.

Klageren indfrie imidlertid obligationslånet pr. 19. maj 1994. Indklagede bemærker, at indfrielsen ikke skete efter rådgivning fra indklagede. Det fremgår af sagen, at indfrielsen skete ved, at klagerens pengeinstitut købte de til indfrielsen nødvendige obligationer til kurs 150,05.

Klageren rejste herefter krav om, at indklagede skulle dække omkostningerne ved, at lånet ikke kunne indfries til pari.

Indklagede afviser at have begået en ansvarspådragende fejl.

Til støtte for sin principale påstand anfører indklagede, at det tydeligt på forsiden af pantebrevet vedrørende det omhandlede lån fremgik, at lånet alene kunne indfries med obligationer. Indklagede er ikke i besiddelse af kopi af det originale pantebrev, men har fremlagt kopi af et tilsvarende pantebrev. Af lånevilkårene fremgår det ligeledes klart, at lån, der som det omhandlede er ydet i 42. serie, er inkonverterbare.

Indklagede bemærker, at der ikke fra klagerens side synes at have været lagt vægt på, om lånet var ydet i en konverterbar eller inkonverterbar obligationsserie. I modsat fald ville det have været naturligt at få dette forhold præciseret i slutseddel.

Indklagede må afvise at bære ansvaret for, at klageren ikke i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen gjorde sig bekendt med hvilke lån, der indgik i handelen og vilkårene for disse.



Indklagede bemærker endvidere, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at klageren ville have disponeret anderledes, hvis klageren på tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen havde været opmærksom på, at hun overtog hæftelsen på et lån, der alene kunne indfries med obligationer. Siden overtagelsen af ejendommen i 1989 er klageren i øvrigt på samtlige terminsopkrævninger og årsopgørelser blevet gjort opmærksom på, at lånet var ydet i 42. serie. Af kurslisterne, der offentliggøres i dagspressen, fremgår det endvidere tydeligt, at 42. serie er inkonverterbar.

Indklagede skal for god ordens skyld bemærke, at der i 1989 ikke var fokus på, om et lån var ydet i en konverterbar eller inkonverterbar serie. Man sondrede på daværende tidspunkt i højere grad mellem kontantlån og obligationslån. Indklagede gør således gældende, at en eventuel bemærkning i slutsedlen om, at lånet var ydet i en inkonverterbar obligationsserie, ikke ville have betydet, at klageren ville have disponeret anderledes.

Uanset, om det måtte fastslås, at indklagede har begået en fejl ved ikke udtrykkeligt at have gjort opmærksom på, at der var tale om et inkonvertibelt lån, er betingelserne for at ifalde erstatningsansvar alligevel ikke til stede, idet det må afvises, at det af klageren påberåbte tab skulle være en påregnelig eller adækvat følge af forsømmelsen.

Endelig skal indklagede anføre, at beslutningen om indfrielsen af lånet blev truffet uden indklagedes medvirken.

Til støtte for frifindelsespåstanden har indklagede fremlagt en udskrift af dombogen for retten i Esbjerg af en dom, hvor indklagede blev frifundet i en tilsvarende sag.

Til støtte for sin subsidiære påstand om frifindelse mod en erstatning fastsat til et lavere beløb end det af klageren opgjorte tab, gør indklagede gældende, at klageren ved passivitet har undladt at medvirke til at begrænse merudgiften til indfrielse af lånet ved ikke at have udnyttet muligheden for at gøre indsigelse på et tidligere tidspunkt og indfri lånet på et tidspunkt, hvor kurserne på 11 pct. inkonverterbare obligationer var lavere end på det tidspunkt, hvor indfrielsen blev foretaget. Indfrielsen af lånet er sket til den højeste kurs, der har været noteret for obligationer af 42. serie. Indklagede oplyser i den forbindelse, at kurserne på obligationer af 42. serie på tidspunktet for ejendommens overtagelse i efteråret 1989 var omkring 105 - 115, idet indklagede samtidig bemærker, at handlen med den pågældende obligation var relativt begrænset. I 1990 lå kursen under pari, men steg gennem 1991 og 1992 til 117-118. I løbet af hele 1993 svingede kursen mellem 119 og 140, medens den i 1994 varierede mellem kurs 125 og kurs 150,05.



Indklagede skal endvidere anføre, at indklagede stedse ligger inde med en bred vifte af cirkulerende obligationer, herunder obligationer af 42. serie, med det formål at kunne modvirke indlåsnings-effekten for illikvide obligationsserier. Hvis klageren havde rettet henvendelse til indklagede i forbindelse med klagerens overvejelser om indfrielse af lånet, ville indklagede have kunnet tilbyde at indfri klagerens lån til en betydelig lavere kurs end rent faktisk sket.

Indklagede må afvise at bære ansvaret for at skulle dække tabet ved, at klageren besluttede at indfri lånet til kurs 150,05.

Til støtte for sin subsidiære påstand henviser indklagede til en dom afsagt af Retten på Frederiksberg den 28. oktober 1994. Sagen havde visse lighedspunkter med nærværende klagesag, idet tvisten dog ikke stod mellem køberen og sælgeren af en ejendom, men mellem køberen og den ejendomsmægler, der formidlerede salget af den pågældende ejendom. I dommen fastslog retten, at køberen havde lidt et tab ved, at mægleren ikke havde oplyst køberen om, at et lån, der skulle overtages i forbindelse med handlen, var ydet i en inkonverterbar obligationsserie, og fastsatte tabet på baggrund af kurserne på tidspunktet for overdragelsen af ejendommen.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har på forespørgsel fra Nævnssekretariatet om den kurs, indklagede kunne have tilbudt ved indfrielse af det inkonvertible lån oplyst følgende:

"Finansafdelingen har beregnet en teknisk indfrielseskurs på 11% .. 42. s. INK 2007. Beregningen tager udgangspunkt i en parallelrente til statsobligationer med samme varighed. Indlåsnings-effekten er således fjernet fra kursen.

Indfrielseskurs på købstidspunktet (29.09.89): 111
Indfrielseskurs på indfrielsestidspunktet (19.05.94): 122

... Det skal fremhæves, at der er tale om en beregnet teknisk indfrielseskurs, idet der ikke har været foretaget handel med obligationer af 42. serie på det eksakte indfrielsestidspunkt. Handlen med den pågældende obligation var som bekendt relativt begrænset."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

3 medlemmer af Nævnet - Hugo Wendler Pedersen, Peter Møgelvang-Hansen og Louise Holck - udtaler.



Vi finder, at klageren som følge af den urigtige oplysning, der i forbindelse med hendes køb blev givet om, at der ikke var særlige indfrielsesvilkår vedrørende lån 3, har været berettiget til at gå ud fra, at lånet var konverterbart og således kunne indfries til parikurs. Vi finder videre, at det ikke kan udelukkes, at en oplysning om en så væsentlig lånebetingelse som inkonvertibilitet ville have afholdt klageren fra at købe ejendommen som sket.

Vi finder endelig, at indklagede som professionel långiver og sælger har handlet ansvarspådragende over for klageren ved at give urigtige oplysninger om lånets indfrielsesvilkår og er forpligtet til at erstatte klageren tabet i anledning af, at lånet ikke i forbindelse med salget og den i forbindelse hermed ønskede konvertering har kunnet indfries til pari. Der er ikke grundlag for at nedsætte klagerens erstatningskrav ud fra betragtninger om egen skyld hos klageren eller tabsbegrænsnings-synspunkter.

Vi stemmer som følge af det anførte for at tage klagerens påstand til følge, dog således at klagerens tab skønsmæssigt fastsættes til 75.000 kr. under hensyntagen til de omkostninger for klageren, som ville have været forbundet med en pariindfrielse af lånet.

2 medlemmer - Flemming Borreskov og Leif Mogensen - udtaler:

Vi finder ikke, at indklagede har handlet ansvarspådragende. Efter vores opfattelse kan oplysningen i slutsedlen om indfrielsesvilkårene for lån 3 ikke karakteriseres som en urigtig oplysning, da den blev givet på overdragelsestidspunktet i 1989. I hvert fald på dette tidspunkt sigtedes der med "særlige indfrielsesvilkår" til kontantlån, som ikke kan indfries til den nominelle kontantrestgæld, men skal indfries med den bagvedliggende obligationsrestgæld. Spørgsmålet om et låns konvertibilitet/inkonvertibilitet blev dengang ikke tillagt nogen større betydning i låntagerkredse.

Vi bemærker endvidere, at som sagen er oplyst, har spørgsmålet om indfrielse/indfrielseskurser ikke været drøftet under købsforhandlingerne. Hvis det havde været afgørende for klageren, at lånet var konverterbart, burde hun have oplyst dette under købsforhandlinger, eller selv have foretaget de fornødne undersøgelser.

Endelig finder vi, at et eventuelt erstatningskrav må være bortfaldet som følge af egen skyld hos klageren. Klageren er bankansat og har selv forestået skødeskrivningen og berigtigelsen



af handlen. Klageren har derfor påtaget sig den særlige undersøgelsespligt, som påhviler en berigtigende advokat.

Vi stemmer som følge af det anførte for at frifinde indklagede.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S tilpligtes at betale klageren en erstatning på 75.000 kr.


Hugo Wendler Pedersen

 / Susanne Nielsen