



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 30. april 1996

JOURNAL NR: 1995-11-070-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Omkostninger ved flytning af lån

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 17. april 1996

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Allan Sørensen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen (2 stemmer i henhold til § 13, stk. 1, i Realkreditankenævnets vedtægter)

Flemming Borreskov

Leif Mogensen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren erhvervede pr. 15. januar 1986 en ejerlejlighed og overtog i den forbindelse et obligationslån på 508.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Lånet var baseret på inkonvertible obligationer.

Klagerens advokat rettede den 15. marts 1994 henvendelse til indklagede og oplyste, at klageren ønskede at erhverve en anden ejendom, men at han ikke kunne afhænde sin nuværende ejendom uden et betydeligt tab som følge af det inkonvertible lån. Advokaten bad derfor indklagede om at tilkendegive, hvorvidt der kunne opnås et forhåndstilsagn fra instituttet om at flytte det inkonvertible lån til en ny ejendom. Advokaten vedlagde anmodningen diverse bilag, herunder oplysninger om klagerens økonomiske forhold.

Med henvisning til sit brev af 15. marts 1994 og telefoniske drøftelser meddelte klagerens advokat den 10. maj 1994 indklagede, at der - uanset at klageren endnu ikke havde købt en ny ejendom - ønskedes svar på brevet af 15. marts 1994. Klagerens advokat henviste til en vedlagt skrivelse af 19. april 1994 fra Boligministeren til Realkreditrådet, hvorefter blandt andet følgende fremgår:

"Vedrørende muligheden for at flytte lån, herunder inkonvertible lån, med fra én ejendom til en anden.

... at det er Boligministeriets opfattelse, at det efter gældende realkreditlovning er muligt at flytte et realkreditlån over i en ny ejendom, såfremt pantsikkerheden herved ikke forringes. Boligministeriet har lagt vægt på, at der ikke er tale om, at der ydes et nyt lån, idet der ikke emitteres nye obligationer ved en sådan transaktion.

Det er en betingelse for denne løsningsmodel, at lånets forholdsmæssige andel af pantets værdi ikke må være større end før ombytningen af panterne. Er dette ikke tilfældet, skal der foretages en forholdsmæssig indfrielse i form af erlæggelse af et ekstraordinært afdrag, indtil lånet igen ligger inden for den samme relative, sikkerhedsmæssige placering...

Det er endvidere en betingelse, såfremt et lån overflyttes til en anden ejendomskategori, at realkreditlovens bestemmelser om lånegrænser og lånetyper for den nye ejendom overholdes..."

Indklagede bekræftede den 16. maj 1994, at det inkonvertible lån kunne flyttes til en anden ejendom under visse betingelser. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

- "1. Lånets forholdsmæssige andel af pantets værdi må ikke være større end i den nuværende lejlighed. Andelen beregnes på grundlag af en af ... (indklagede) ... udpeget ejendomsmægler ansatte kontantværdi af såvel ... (klagerens daværende ejendom) ..., som den ønskede ejendom. En



vurdering er dog kun nødvendig, såfremt der ikke er tale om en handel formidlet gennem en EDC-ejendomsmægler.

2. Den ejendom, hvortil lånet overføres, skal have en samlet bruttoydelse, som står i rimeligt forhold til familiens økonomiske grundlag. Kreditvurdering skal således foretages, inden en endelig godkendelse kan gives..."

Klageren rettede den 10. oktober 1994 henvendelse til indklagede og oplyste, at han med udgangspunkt i de nævnte to betingelser planlagde at afhænde sin ejendom og derefter at erhverve en ny. Klageren forespurgte samtidig indklagede om muligheden af, at instituttet kunne acceptere en indeståelse fra hans pengeinstitut for det inkonvertible lån i perioden fra salget af hans daværende ejendom frem til lånets flytning til en ny ejendom.

Indklagede besvarede klagerens henvendelse ved brev af 25. oktober 1994, hvorefter blandt andet fremgår følgende:

"Med henvisning til Deres brev af 10. d.s. skal vi oplyse, at panteretten fra lån opr. kr. 508.000, i henhold til betingelserne i brev af 16. maj 1994 i øvrigt, kan blive kvitteret til aflysning, før end panteret i ny ejendom er etableret.

En sådan kvittering fra ... (indklagede) ... forudsætter, at Deres pengeinstitut stiller garanti for indfrielse, hvis der ikke inden en bestemt frist er etableret det nødvendige 1. prioritets pant."

Indklagede fremsendte den 29. juni 1995 teksten til garantierklæringen til klagerens pengeinstitut.

Indklagede returnerede den 20. juli 1995 den originale garantierklæring til pengeinstituttet med besked om, at indklagede havde noteret sig, at pengeinstituttet ville rette henvendelse igen, når klageren havde truffet konkret bestemmelse om køb af ny ejendom.

Klagerens pengeinstitut fremsendte den 2. august 1995 diverse dokumenter, herunder slutseddel, vedrørende klagerens erhvervelse af en ny ejendom og anmodede om, at indklagede foranledigede besigtigelse af den nye ejendom med henblik på overførsel af de inkonvertible lån og bad samtidig indklagede om at meddele, hvorvidt indklagede kunne godkende forbehold omkring værdiansættelse af den nye ejendom, uden at der skulle ske nedbringelse af lånet.

Ved brev af 14. august 1995 redegjorde indklagede over for klagerens pengeinstitut for såvel de lovmæssige forudsætninger som indklagedes egne forudsætninger for flytning af lån, herunder at debitor på tidspunktet for tinglysning af allonge om ændring af pantet havde tinglyst adkomst på begge de involverede



ejendomme. For sagens videre ekspedition anmodede indklagede om indbetaling af 3.000 kr., som udgjorde indklagedes besigtigelses- og ekspeditionsgebyr, samt indlevering af en tingbogsattest. Indklagede opgjorde de forventede udgifter i forbindelse med ekspeditionen af sagen på følgende måde:

"	Ekspeditionsgebyr	kr.	2.000,-
	Besigtigelsesgebyr	kr.	1.000,-
	Tinglysningsafgift	kr.	1.400,-
	Udfærd. af allonge	kr.	500,-

Besigtigelsesgebyret samt vort ekspeditionsgebyr vil ikke blive returneret, uanset om ...(indklagede)... beslutter at afslå Deres anmodning..."

Den 18. august 1995 fremsendte klagerens pengeinstitut en check på 3.000 kr. til dækning af besigtigelses- og ekspeditionsomkostninger i forbindelsen med flytning af lånet.

Klageren rettede den 13. september 1995 henvendelse til indklagede med en redegørelse for sin opfattelse af sagsforløbet. Klageren oplyste, at han først i 1994 var blevet bekendt med, at ejendommen var belånt med et inkonvertibelt obligationslån, der kun kunne indfries til en kurs, der lå væsentligt over pari. Et salg af ejendommen ville derfor medføre et betragteligt kurstab, der gjorde det økonomisk næsten umuligt at sælge med henblik på køb af anden bolig. Han havde derfor via sin advokat forespurgt indklagede, hvorvidt det inkonvertible lån kunne overflyttes til anden ejendom. Indklagede havde givet principielt tilsagn om, at dette kunne lade sig gøre under opfyldelse af visse betingelser, blandt andet at lånet fik 1. prioritet i den nye ejendom, samt at den nye ejendom havde en forholdsmæssig højere værdi end den ejendom, han ville flytte fra. Klageren havde blandt andet på baggrund af dette tilsagn erhvervet en anden ejendom, og finansieringen af denne var tilpasset overflytningen af det inkonvertible lån. Klageren oplyste, at ejendomsvurderingen på den nye ejendom var ca. det dobbelte af ejendomsvurderingen på den gamle ejendom. Klageren oplyste, at han via sit pengeinstitut var blevet opmærksom på, at en flytning var forbundet med en omkostning på 5.000 kr. Klageren fandt det uforståeligt, at udgifterne til besigtigelse og ekspedition skulle udgøre ca. 2 1/2 gang af de på forhånd "bundne" udgifter til stempel m.v. og undrede sig over, at en besigtigelse var nødvendig, når der hensås til forholdet mellem de offentlige vurderinger på ejendommene. Klageren bad om en forklaring, der kunne begrunde størrelsen af administrationsudgifter m.v.



Indklagede fremsendte den 14. september 1995 til klagerens pengeinstitut en accept af flytningen af lånet til den nye ejendom. Indklagede anmodede pengeinstituttet om at fremsende 1.900 kr. til dækning af tinglysningsafgift og udfærdigelse af allonge, hvilket pengeinstituttet gjorde den 19. september 1995.

Den 20. september besvarede indklagede klagerens brev af 13. september 1995. Indklagede afviste klagerens protest, idet instituttet oplyste, at en flytning af lån kunne sidestilles med ny belåning, hvorfor det var et lovmæssigt krav, at ejendommen skulle besigtiges, og at man derfor ikke kunne tage udgangspunkt i den offentlige vurdering på henholdsvis den nye og den gamle ejendom. Indklagede redegjorde for instituttets gebyrpraksis og oplyste endvidere, at de omtalte gebyrer på i alt 3.000 kr. kun delvis dækkede indklagedes omkostninger.

Herefter rettede klageren den 12. oktober 1995 henvendelse til Forbrugerrådet, der ved brev af 19. oktober 1995 besvarede henvendelsen. Af besvarelsen fremgår blandt andet følgende:

"...Forbrugerrådet kan ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til rimeligheden af omkostningerne, eftersom en sådan vurdering blandt andet må afhænge af lånets størrelse og ...(indklagedes)... tidsforbrug. Det er dog indtrykket, at lånet er af begrænset størrelse. Endvidere er det indtrykket, at der først sent i forløbet er blevet informeret om de faktiske omkostninger ved at overføre det inkonvertible lån. Forbrugerrådet skal derfor foreslå, at du går videre med din klage til Realkreditankenævnet..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet i forbindelse med flytningen af det inkonvertible lån til klagerens nye ejendom har opkrævet for høje gebyrer for henholdsvis besigtigelse og ekspedition.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at klagen i det væsentlige vedrører ekspeditionsgebyret på 2.000 kr. til indklagede samt de 1.000 kr. for en besigtigelse af ejendommen, som ligeledes tilgår indklagede.



Det, der skulle foranstalles, var, at lånet skulle tinglyses ud af (annulleres i) den tidligere ejendom samt tinglyses ind i den nye ejendom. Disse manøvrer fordrerede betaling af to gange 700 kr. til tinglysningskontoret - ud over udgiften til porto og brevpapir. Herudover skulle der udarbejdes en allonge, som indklagede tog sig betalt med 500 kr., hvilket han finder helt rimeligt, selv om der ikke skulle udfoldes større skriveøvelser for at lave en sådan. Så langt er han enig med indklagede.

Herudover opkrævede indklagede imidlertid som anført et gebyr på 2.000 kr. for at behandle sagen samt et gebyr på 1.000 kr. for en besigtigelse af den nye ejendom.

De 3.000 kr. i gebyr er helt ude af proportion med, hvad der er rimeligt i sammenligning med gebyrer for andre ydelser og står i åbenbar modsætning til de gebyrer, han har betalt til sit pengeinstitut for at få udført et betydeligt større administrativt arbejde i forbindelse med prioriteringen af den ny erhvervede ejendom.

Herudover forekommer det helt urimeligt, at omkostningerne til en besigtigelse opkræves med 1.000 kr. Den mægler, der foretog vurderingen, var kun i huset i ca. 2 - 3 minutter og besigtigede i øvrigt ikke hele ejendommen.

Han tillader sig endvidere at gøre opmærksom på, at indklagede under hele forløbet har været vidende om, at den offentlige vurdering i den nye ejendom var dobbelt så stor som i den ejendom, hvorfra lånet blev flyttet.

I indklagedes udtalelse til Ankenævnet fremgår en række teoretiske sondringer m.v. Han skal i den anledning gøre opmærksom på, at det ikke er et "forskningsprojekt", han har bestilt, men alene en flytning af et eksisterende lån.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

I relation til sagens omstændigheder oplyser indklagede, at instituttet måtte returnere den fra pengeinstituttet modtagne garanti, idet man fra indklagedes side var blevet opmærksom på, at den foreslåede fremgangsmåde ikke var i overensstemmelse med realkreditloven. Det blev derfor aftalt, at klageren skulle rette henvendelse til indklagede igen, når der var truffet konkret bestemmelse om køb af en ny ejendom.

Indklagede anfører, at det er lovligt at flytte et realkreditlån fra en ejendom til en anden. Reglerne giver imidlertid ikke realkreditinstitutterne nogen pligt til at flytte et lån, men alene



en ret hertil, hvis låntager anmoder herom. Om et realkreditinstitut i det enkelte tilfælde ønsker at bevilge flytning af et lån til en ny ejendom afhænger således af en konkret vurdering fra instituttets side.

Der er imidlertid visse krav, som skal opfyldes, før at overflytningen er lovlig, herunder at lånet i den nye ejendom får samme relative sikkerhedsmæssige placering, som det har i den gamle ejendom. Dette betyder, at det som udgangspunkt er nødvendigt at foretage en aktuel værdiansættelse af begge ejendomme.

Det er imidlertid unødvendigt at værdiansætte den oprindelige ejendom, såfremt kursværdien af lånets restgæld i den nye ejendom kan ligge inden for den aktuelle lovmæssige fastsatte lånegrænse.

I det konkrete tilfælde var det nødvendigt at få værdiansat den nye ejendom. Dette skete ved, at indklagede lod ejendommen besigtige og vurdere af en ejendomsmægler, der er indklagedes samarbejdspartner. Når en ejendom er besigtiget, skal der udarbejdes en rapport, på baggrund af hvilken der kan bevilges overflytning af lånet.

For besigtigelsen og udarbejdelse af rapport opkræver indklagede et gebyr på 1.000 kr. Dette gebyr er ikke tilstrækkeligt til at dække de udgifter, indklagede har ved at lade ejendommen besigtige og vurdere.

Hvad angår selve overflytningen af lånet fra en ejendom til en anden, udgør denne transaktion for indklagede en mere kompliceret transaktion end etablering af et nyt lån. Overflytningen af data er mere arbejdskrævende end oprettelse af en ny sag. Herudover er der tale om en serviceydelse, der kun meget sjældent efterspørges.

Indklagede erkender, at oplysningen om hvilke gebyrer, der opkræves i forbindelse med en flytning af et lån, kunne have været meddelt klageren på et tidligere tidspunkt.

Imidlertid var det væsentlige i den indledende korrespondance, hvorvidt det overhovedet var muligt at overflytte et inkonvertibelt lån til en anden ejendom. Den indledende korrespondance omhandlede således problemet på det teoretiske niveau. Så snart sagen blev konkret, nemlig da klagerens pengeinstitut fremsendte sin skrivelse af 2. august 1995, oplyste indklagede om de involverede omkostninger.



Da arbejdet med at overflytte et lån fra en ejendom til en anden er det samme uanset lånets størrelse, er gebyret det samme, uanset hvor stort et lån, der er tale om.

Indklagede oplyser, at sagen endnu ikke er afsluttet.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Af de af indklagedes prisoversigter, som var gældende i perioden 3. januar 1994 til 1. juli 1995, fremgår det, at gebyret for etablering af et nyt lån udgjorde 1.000 kr., og at gebyret for besigtigelse i forbindelse med relaksation og opdeling m.v. udgjorde 1.000 kr.

Indklagede ændrede med virkning fra den 1. juli 1995 ekspeditionsgebyret til 2.000 kr. pr. lån, mens gebyret for besigtigelse i forbindelse med relaksation og opdeling m.v. fortsat udgjorde 1.000 kr.

Indklagede har i hele perioden opkrævet gebyr for "andre serviceydelser", herunder særlige ydelser. Gebyret udgør fra 300 kr. til 2.000 kr. afhængig af tidsforbruget.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Flemming Borreskov og Leif Mogensen - udtaler:

Vi finder, at det havde været rimeligt, hvis indklagede på et tidligere tidspunkt end sket havde orienteret klageren om de gebyrer, som indklagede beregner sig i forbindelse med en flytning af lån som den omhandlede. Vi finder imidlertid, at det ikke kan anses for urimeligt, at indklagede har beregnet sig et gebyr af den omhandlede størrelse og stemmer derfor for at frifinde indklagede.

Et medlem - Peter Møgelvang-Hansen - udtaler:

Som sagen er oplyst, blev klageren ikke ved sin første forespørgsel til indklagede om flytning af lån orienteret om gebyrerne, ligesom gebyrerne ikke fremgår af aftalegrundlaget. Under sådanne omstændigheder finder jeg, at der alene kan opkræves gebyrer, som er påregnelige. Jeg finder ikke, at det opkrævede ekspeditionsgebyr på 2.000 kr. kan betragtes som påregneligt. Jeg stemmer derfor for, at indklagede tilpligtes at tilbagebetale klageren dette gebyr.



Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet, jf. § 13, stk. 1.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

BRFkredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

/


Susanne Nielsen
Sekretariatschef