



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 12. maj 1997

JOURNAL NR: 1997-01-001-T

KLAGER:

INSTITUT: TOTALKREDIT Realkreditfond

KLAGEEMNE: Låneomlægning/Løbetid på obligationer

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 16. april 1997

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Leif Nielsen

Flemming Borreskov

Keld Christiansen



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren har en ejendom, hvori der indestod et mix-lån til det indklagede realkreditinstitut.

Indklagede fremsendte den 26. september 1996 et brev til klageren med følgende indhold:

"Med henvisning til gårsdagens telefonsamtale skal det hermed skitseres, hvordan en omlægning af Deres eksisterende 9% mix-lån til et nyt 7% annuitetslån kan ske og på hvilke vilkår.

Deres eksisterende 9% mix-lån opsiges til indfrielse til kurs 100 pr. den 31/12-1996. Restgælden pr. 1/1-1997 vil være 660.193,25 kr. Herudover skal ydelsen pr. 1/12-1996 erlægges.

...(Indklagede)... tilbyder et nyt 7% 10 årigt annuitetslån stort 661.000 kr. som 1. prioritet i ejendommen matr.nr. Lånet vil blive ydet som et obligationslån, og ...(indklagede)... tilbyder at købe de udstedte obligationer til kurs 100 pr. 31/12-1996 således, at provenuet fra det nye lån dækker indfrielsen af det eksisterende lån. Til orientering er vedlagt et vejledende afdragsforløb på et 7% 10 årigt annuitetslån.

...(Indklagede)... vil, såfremt De måtte ønske det, forestå papirarbejdet i forbindelse med omlægningen, herunder tinglysning af det nye pantebrev.

Endelig skal det oplyses, at omlægningen finder sted uden omkostninger for Dem. Såfremt De måtte ønske, at lade Deres eget pengeinstitut forestå tinglysningen vil ...(indklagede)... afholde omkostningerne hertil.

Jeg vil tillade mig, at kontakte Dem telefonisk mandag den 30. september med henblik på at svare på evt. spørgsmål og for at aftale det evt. videre forløb."

Klageren fremsendte den 9. oktober 1996 et brev til indklagede med følgende indhold:

"Tak for Deres brev af 26.9. og behagelig telefonsamtale 30.9.96.

Undertegnede accepterer Deres tilbud om optagelse af et 10-årigt 7% annuitetslån med samtidig indfrielse af eksisterende 9% mixlån. Vi accepterer ligeledes Deres tilbud om udførelse af det administrative arbejde, henholdsvis aflysning og tinglysning af pantebreve samt at ...(indklagede)... afholder omkostningerne hertil.

Vi accepterer også Deres købstilbud af de udstedte 7% 10 årige obligationer til kurs 100, dog med det forbehold at vi ønsker at stå frit med hensyn til at sælge obligationerne til anden side dersom vi kan opnå en kurs højere end 100."

Den 15. november 1996 udfærdigede indklagede et lånetilbud til klageren vedrørende et 7 pct. obligationslån på 661.000 kr. Lånetilbudet indeholdt en angivelse af den fondskode, der lå til grund for lånetilbudet, og kursen var anført til 99,75, hvilket var den seneste officielle kurs "Alle handler" pr. den 14.



november 1996 fratrullet 0,10 kurspoint. Det fremgik endvidere af lånetilbudet, at indklagede forbeholdt sig ret til at udbetale lånet på grundlag af andre obligationer end anført, såfremt ændring af mindsterenten tilsagde dette, eller såfremt fondskoden for de anførte obligationer var lukket på udbetalingstidspunktet.

Lånetilbudet blev fremsendt til klageren ved brev af 28. november 1996. Indklagede bad i samme forbindelse klageren om at underskrive og returnere det medsendte pantebrev og vedlagde endvidere en indfrielsesopgørelse vedrørende det eksisterende lån. Af fremsendelsesbrevet fremgik følgende:

"Vort tilbud om at købe de udstedte obligationer til kurs 100 pr. 31/12-1996 står stadig ved magt, men Deres ønske om at stå frit såfremt kursen pr. denne dato er højere, kan desværre ikke efterkommes, hvis vort købstilbud ønskes fastholdt.

Fastholdes vort købstilbud vil afregningen af det nye lån og indfrielsen af det gamle se således ud:

Provenu for salg af obligationer	660.871,47	kr.
Indfrielse af lån nr. 210113-002 jfr. opg.	681.189,19	kr.

Beløb som bedes indbetalt pr. check/giro	20.317,72	kr.
--	-----------	-----

Såfremt De måtte have spørgsmål til det fremsendte materiale, eller ønsker yderligere oplysninger, er De velkommen til at kontakte mig."

Klageren meddelte den 3. december 1996 indklagede, at han skønnede, at kursen på 7 pct. 10-årige annuitetsobligationer var over 100, og at klageren derfor sandsynligvis ønskede obligationerne overført til sit VP-depot, samt at meddelelse herom snarest ville tilgå indklagede. Klageren anførte samtidig, at han den 9. oktober 1996 havde accepteret indklagedes købstilbud på obligationerne med det forbehold, at han ønskede at stå frit med hensyn til at sælge obligationerne til anden side, såfremt han kunne opnå en højere kurs end 100. Indklagede havde først reageret herpå ved brev af 28. november 1996, hvilken reaktionstid klageren fandt for lang. Klageren fastholdt derfor, at aftalen svarede til indholdet af hans brev af 9. oktober 1996.

Den 7. december 1996 meddelte klageren indklagede, at han ønskede obligationerne for det nye lån overført til sin VP-konto snarest og senest pr. 31. december 1996. Klageren oplyste i den forbindelse, at indfrielsesbeløbet vedrørende mix-lånet ville blive fremsendt, og bad om at måtte modtage et nyt pantebrevsudkast vedrørende det nye lån, idet der var en fejl i det fremsendte pantebrevs oplysninger om indfrielsesbeløbet.

Indklagede fremsendte den 9. december 1996 et nyt korrigeret pantebrev på et 7 pct. 10-årigt obligationslån på 661.000 kr. til



klageren og anmodede denne om at returnere det underskrevne pantebrev sammen med det originale skøde. Indklagede bad samtidig klageren være opmærksom på, at de til grund for lånet udstedte obligationer var 15-årige.

Klageren underskrev den 11. december 1996 pantebrevet og returnerede dette til indklagede sammen med skødet. I fremsendelsesbrevet gjorde klageren opmærksom på, at man som låntager forudsatte, at der var overensstemmelse imellem løbetid på lån og løbetid på bagvedliggende obligationer. Klageren stillede sig derfor uforstående over for indklagedes meddelelse om, at obligationerne havde en løbetid på 15 år. Klageren fastholdt derfor, at han skulle modtage 10-årige 7 pct. annuitetsobligationer. Klageren forbeholdt sig at fremsætte krav om erstatning, såfremt indklagede ikke var i stand til at levere de pågældende obligationer.

Klageren rettede på ny den 16. december 1996 skriftlig henvendelse til indklagede og henviste til telefonsamtale af 13. december 1996. Klageren anførte, at han af telefonsamtalen havde fået den opfattelse, at indklagede ikke kunne levere 7 pct. 10-årige annuitetsobligationer med udløb i 2006, men i stedet ville tilbyde 7 pct. annuitetsobligationer med udløb i 2014. Klageren anførte videre, at hans forudsætning om samme løbetid for lån og obligationer således var bristet. Klageren fastholdt aftalen og forbeholdt sig ret til erstatning, da kursværdien for obligationer med udløb år 2014 måtte antages at være mindre end for obligationer med udløb i år 2006. Klageren bad om en hurtig behandling af lånesagen, og om at obligationerne blev fremsendt til hans VP-depot. Klageren erindrede samtidig indklagede om aftalen om, at omkostninger i forbindelse med låneomlægningen skulle afholdes af indklagede.

Indklagede fremsendte den 18. december 1996 til klageren en redegørelse for instituttets opfattelse af sagsforløbet. Herunder anførte indklagede følgende:

"I skrivelse af 26. september 1996 tilbød ...(indklagede)... at omlægge Deres 9%'s mix-lån til et 7%'s 10-årigt annuitetsobligationslån.

...(Indklagede)... tilbød at købe lånets obligationer til kurs 100 og tilbød endvidere at foretage det praktiske i forbindelse med omlægningen samt holde Dem skadesløs med hensyn til omkostninger forbundet med omlægningen.

I skrivelse af 9. oktober 1996 accepterede De tilbuddet, idet De dog tog forbehold for at stå frit med hensyn til at sælge obligationerne til anden side, dersom der kunne opnås en højere kurs end 100 ved salg til anden side.

Den 15. november 1996 afgav ...(indklagede)... lånetilbud, hvoraf fremgår, at lånet er baseret på 15-årige obligationer, jf. den i lånetilbuddet anførte

fondskode. I forbindelse hermed bemærkes, at der intet usædvanligt er i at tilbyde 10-årige lån baseret på 15-års obligationer.

Med hensyn til Deres senere breve af 3., 7., 11. og 16. december skal anføres følgende:

1. ...(Indklagede)... havde ikke den 26. september 1996, på tilbudstidspunktet den 15. november 1996 og dags dato åbne 10-årige 7%'s obligationsserier.
2. Økonomiministeriet har henstillet til realkreditinstitutterne ikke at tilbyde lån baseret på obligationer, der på tilbudstidspunktet er noteret til over pari. Endvidere er der mellem realkreditinstitutterne indgået kollegial aftale om, at man efterlever Økonomiministeriets henstilling.
3. ...(Indklagede)... bekræfter sit tilbud som udtrykt i skrivelse af 26. september 1996 og siden i lånetilbud af 15. november 1996. Ved at benytte dette tilbud påføres De som låntagere ikke tab af nogen art.
4. ...(Indklagede)... har ikke på noget tidspunkt medvirket til at skabe en forventning hos Dem om, at De kunne opnå en kursgevinst ved at benytte Dem af tilbuddet.

...(Indklagede)... kan derfor alene tilbyde Dem et lån baseret på 15-årige obligationer, der afregnes til minimum kurs 100. Er kursen på lånets obligationer over pari på det planlagte afregningstidspunkt, vil obligationerne selvsagt blive afregnet til den højere kurs.

Vi skal venligst anmode Dem meddele os snarest muligt, hvorvidt De ønsker at gøre brug af tilbuddet på disse vilkår, eller om låneomlægningen skal stilles i bero."

Den 30. december 1996 meddelte indklagede klagerens advokat, at indklagede den 31. december 1996 ville overføre obligationer nominelt 661.000 kr. til klagerens konto i Værdipapircentralen. Indklagede anførte, at overførelsen skete under forudsætning af, at indklagede forinden havde modtaget et beløb på 660.193,25 kr. til indfrielse af det indestående mix-lån, og at december terminen på samme lån var indbetalt rettidigt. Indklagede henviste endvidere til sit lånetilbud af 15. november 1996.

Den 2. januar 1997 bekræftede indklagede over for klagerens advokat, at der samme dag var modtaget dokumentation for, at beløbet til indfrielse af det hidtidige lån var modtaget. Indklagede tilføjede, at den i indklagedes brev af 26. september 1996 opstillede modregningsmodel ikke havde kunnet gennemføres, idet klageren havde ønsket at få overført det nye låns obligationer til en anvist VP-konto. Det nye låns obligationer var først pr. 2. januar 1997 overført til den anviste VP-konto, idet indklagede ikke den 31. december 1996 havde teknisk mulighed for at konstatere om indfrielsesbeløbet var modtaget. Indklagede tilføjede, at instituttet ikke kunne garantere, at lånets obligationer blev afregnet til en kurs ikke under pari, da kursen

ville afhænge af tidspunktet for klagerens salg af lånets obligationer. Af brevet fremgår endvidere følgende:

"Det skal overordnet anføres, at formålet med ...(indklagedes)... henvendelse til låntagerne vedrørende låneomlægningen har været at give ...(indklagede)... en administrativ lettelse. Det nu indfrieede lån håndteredes "manuelt", fordi låntagerne i sin tid i forbindelse med erlæggelse af et ekstraordinært afdrag ønskede at bevare den hidtidige ydelse. Ekstraordinære afdrag medfører sædvanligvis ydelsesnedsættelse og fastholdelse af løbetid. ...(indklagedes)... system er ikke indrettet til at håndtere ændret løbetid som følge af ekstraordinære afdrag.

Da initiativet til omlægningen af lån således er taget af ...(indklagede)..., har ...(indklagede)... fundet det naturligt at skadesløsholde låntagerne omkostningsmæssigt, hvorimod det ikke på noget tidspunkt har været stillet i udsigt, at låntagerne skulle kunne opnå en kursgevinst."

Klageren afhændede det nye låns obligationer den 8. januar 1997 til en kurs på 100,85. Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at yde ham en erstatning, der sætter ham i stand til at købe nominelt 661.000 kr. 7 pct. annuitetsobligationer med udløb i år 2006 hos anden udbyder samt at dække hans advokatsalær. Det samlede krav er beregnet til 20.566,66 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede på eget initiativ udarbejdede tilbud for at frigøre sig for administrationen af hans 9 pct. mix-lån, hvilken administration ifølge indklagede var vanskelig.

Indklagedes tilbud af 26. september 1996 og hans accept af 9. oktober 1996 er det juridisk bindende aftalegrundlag for låneomlægningen, jf. Aftl. § 1. Hans accept indeholder en mulighed for at sælge obligationerne til over kurs 100. Indklagede burde derfor have indset, at han forudså en mulighed for at opnå en kursgevinst på de 10-årige obligationer.

Til orientering for indklagede blev han opmærksom på muligheden for en kursgevinst på obligationerne, da tilbudet af 26. september 1996 kom til hans kendskab, jf. acceptens formulering.



Han må karakterisere indklagedes påstand om, at lånetilbudet i denne sag er afgivet den 15. november 1996 som ufuldstændig. Indklagede har afgivet to tilbud henholdsvis den 26. september 1996 og den 15. november 1996. Førstnævnte tilbud er accepteret ved skrivelse af 9. oktober 1996. Sidstnævnte tilbud er ikke accepteret og irrelevant for sagen. Hvis indklagede mener, at tilbudet af 15. november 1996 er accepteret af ham, bedes indklagede fremskaffe dokumentation herfor.

At indklagede overhovedet har fremsat tilbudet må betragtes som en administrativ fejl i lighed med andre administrative fejl som for eksempel gentagne fejlagtige opgørelser over juni termin 96, september termin 96, december termin 96, forkert angivelse af restgæld pr. 31.12.96 på det først fremsendte pantebrev, urigtig meddelelse i brev af 30. december 1996, hvori indklagede meddeler at sende obligationerne den 31. december 1996, og fejlagtig angivelse af løbetid i brev af 9. december 1996.

Indklagedes påstår, at hans skrivelse af 16. december 1996 indeholder accept af tilbud af 15. november 1996. I hans skrivelse af 16. december 1996 meddeles, at han fastholder aftalen. Han har indgået én og kun én aftale, nemlig aftalen baseret på tilbudet af 26. september 1996 og accepten af 9. oktober 1996. Der kan ikke være tvivl om hvilken aftale, der refereres til. Advokatens skrivelse af 20. december 1996 refererer til denne aftale. Der står intet i skrivelser af 16. december 1996 om, at han accepterer tilbudet af 15. november 1996. Indklagedes skrivelse af 18. december 1996 dokumenterer da også, at indklagede ikke har opfattet hans brev af 16. december 1996 som accept af tilbud af 15. november 1996. Indklagedes påstand om, at han har accepteret lånetilbudet af 15. november 1996 er beviseligt usand og må afvises.

Ved fremsættelse af ovennævnte påstand dokumenterer indklagede sin egen manglende troværdighed. Han kan bidrage med yderligere to eksempler på indklagedes manglende troværdighed.

Eksempel 1. Indklagede meddeler i skrivelse af 28. november 1996 (48 dage efter at accepten kommer til indklagedes kendskab), at indklagede ikke vil vedstå købstilbudet på kurs 100, dersom han vælger at stå frit. Dette er brud på aftalen.

Eksempel 2. Indklagede har i skrivelse af 30. december 1996 bekræftet, at obligationerne overføres til hans VP-depot den 31. december 1996. Dette var usandt; obligationerne overførtes den 2. januar 1997.

I brev af 7. december 1996 meddelte han indklagede, at lånet ønskedes udbetalt i obligationer. Indklagede gjorde først i

skrivelse af 9. december opmærksom på, at de til grund for lånet udstedte obligationer var 15-årige, hvilket han gjorde indsigelse imod i brev af 11. december 1996.

I telefonsamtale 13. december med en medarbejder hos indklagede blev han informeret om, at indklagede ikke kunne levere 7 pct. annuitetsobligationer med udløb i år 2006, men kun med udløb i år 2014, altså om 18 år. Han fastholder sin indsigelse om at ville modtage obligationer med 10 års løbetid.

Accepten kom, som det fremgår, til indklagedes kendskab den 10. oktober 1996. Indklagede godkendte accepten. Indklagedes påstand om, at der ikke eksisterer en aftale om løbetiden på de bagvedliggende obligationer er usand og må derfor afvises.

Indklagede har i skrivelser af 18. december 1996 og 2. januar 1997 redegjort for sine standpunkter. Han skal i det følgende kommentere disse.

Det er en typeforudsætning ved et 10-årigt obligationslån at både obligationer og lån har en løbetid på 10 år. Indklagede afgav den 26. september 1996 tilbud på obligationslån, som indklagede på tilbudstidspunktet var vidende om ikke var muligt at opfylde. Indklagede har bevidst fortiet denne væsentlige oplysning for ham for på et svigagtigt grundlag at fremkalde hans accept.

Med hensyn til Økonoministeriets henstilling og kollegiale aftaler kan anføres, at disse burde indgå i indklagedes overvejelser ved tilbudsgivningen. Disse overvejelser har ikke givet anledning til, at indklagede tog forbehold i tilbudet af 26. september 1996 og kan derfor heller ikke efterfølgende gøres gældende i aftalen.

Med hensyn til indklagedes påstand om, at han ikke lider tab, skal anføres, at låntager og obligationsmodtager i dette tilfælde er identiske, idet han har benyttet sig af sin ret til at få lånet udbetalt i obligationer. Han fik ikke som obligationsmodtager den aftalte vare, men en vare som ifølge den officielle børsliste værdisættes ca. 2,5 kurspoint lavere. Indklagedes påstand er usand og må derfor afvises.

Med hensyn til indklagedes sidste påstand kan anføres, at indklagede ikke har nogen ret til at reducere hans kursgevinst (selv om indklagede ikke har givet ham forventning om en kursgevinst) som følge af en for ham gunstig kursudvikling. Han har netop i accepten anført at ville stå frit, dersom obligationskursen kom over pari.

I forundring over indklagedes opfattelse af sagen, anmodede han en advokat om bistand, men indklagede lod sig imidlertid ikke overbevise af hans standpunkter.

Med henvisning til indklagedes udtalelse til Ankenævnet bemærker han sig, at hans sagsfremstilling og vurdering på ingen punkter er anfægtet, hvorfor det må antages, at indklagede er enig heri. Det indebærer, at aftalens indhold omhandlende 10-årige 7 pct. annuitetsobligationer anerkendes af indklagede.

Da indklagede opfatter hans klage alene som følge af en utilstrækkelig kursgevinst er der behov for en korrektion. Hans motiv for at klage er en grundlæggende retsopfattelse af, at indgåede aftaler skal holdes, og at indklagede har brudt aftalen, som hviler på tilbud af 26. september 1996 og accept af 9. oktober 1996. Aftalebrudet gælder løbetiden på de bagvedliggende obligationer for lånet. Han har som obligationsmodtager på alle punkter overholdt sin del af aftalen.

Som følge af indklagedes misligholdelse og manglende vilje til at erstatte ham tab som følge af misligholdelsen, har han valgt at indbringe klagen for Realkreditankenævnet. Havde han ikke gjort dette, ville han have accepteret, at indklagede havde brudt den indgåede aftale og efter eget forgodtbefindende selv valgt hvilke obligationer, lånet skulle udbetales med.

I telefonsamtale med en medarbejder hos indklagede den 30. september 1996 blev han informeret om, at de bagvedliggende obligationer var 10-årige. Denne præcisering af indklagedes tilbud var medtaget netop for at undgå en eventuel senere uenighed herom.

Vurdering: Hans vurdering er, at indklagedes tilbud af 26. september 1996 og hans accept ingen tvivl efterlader om, at lånet er baseret på 10-årige obligationer. Han finder overensstemmelse mellem tilbud og accept vedrørende løbetiden for obligationerne, nemlig 10 år. Dersom indklagede ikke fandt overensstemmelse hermed skulle indklagede have reageret inden rimelig tid. Reaktionen skete den 9. december 1996, altså 2 måneder efter accepten kom til indklagedes kendskab. Han finder denne reaktionstid for lang, jf. Aftl. § 6, stk. 2. Aftalen er derfor svarende til indholdet af accepten.

Indklagede har bevidst fortiet den væsentlige oplysning, at 10-årige obligationer ikke kunne tilbydes. Først da han meddelte, at lånet ønskedes udbetalt i obligationer meddelte indklagede, at de til grund for lånet værende obligationer var 15-årige for senere at meddele, at de først udløb i 2014. Denne reaktionstid er uacceptabel lang.

Indklagede har efter hans opfattelse misligholdt aftalen, har handlet svigagtigt og imod almindelig hæderlighed og fremkaldt hans accept på et svigagtigt grundlag, jf. Aftl § 30, stk. 2 og § 36 samt Kbl § 76 stk. 1, 1. pkt.

Ved at levere obligationer med udløb i år 2014 i stedet for i år 2006 er der leveret en ringere vare end aftalt, jf. Kbl § 42, stk. 2. Han kræver, at hans "opfyldelsesinteresse" bliver tilgodeset. Hans beføjelser er hel eller delvis tilsidesættelse af aftale jf. Aftl. § 36 samt ret til skadeserstatning, jf. Kbl § 42, stk. 2, § 80, stk. 1, 1. og 3. pkt.

Han har opgjort sit tab som følge af indklagedes misligholdelse af aftalen på følgende måde:

Købsprovenu af 661.000 kr. 7 pct.
annuitet, udløb 2006 (eksempelvis
Realkredit Dammark)
fondskode 921580

661.000 kr. x 103,20	682.152,00 kr.	
kurtage 1,5 promille	1.023,23 kr.	
		+ 683.175,23 kr.

Kursen er fra den officielle børsliste 13.01.97
(Kilde: Politiken 14.01.97)

Salgsprovenu af leverede obligationer		
661.000 kr. Totalkredit 7% annuitet		
udløb 2014	666.618,50 kr.	
kurtage 1,5 promille	- 999,93 kr.	
(se bilag)		- 665.618,57 kr.

Tab ved obligationsmodtagelse	17.556,66 kr.
--------------------------------------	----------------------

Han kræver desuden dækning af advokatomkostninger. Regning er endnu ikke modtaget, men anslås til ca. 3.000 kr.

Begrundelsen for erstatningskravet er, at han har lidt et tab som følge af indklagedes misligholdelse. Hans beregning af erstatningens størrelse tager udgangspunkt i hans positive kontraktsinteresse, det vil sige, at han skal stilles, som om aftalen var behørigt opfyldt, jf. B. Gomard, Obligationsret 1995, del 2, kap. 12. Han har valgt de på opgørelsestidspunktet lavest noterede 7 pct. annuitetsobligationer med udløb i år 2006 som grundlag for beregningen.

Konklusion. Han har over for Nævnet dokumenteret de fremførte anbringender. Indklagede har ikke kunnet modbevise disse. Indklagede har undladt at kommentere den juridisk bindende aftale, baseret på tilbudet af 26. september 1996 og accepten af 9. oktober 1996. Indklagede henholder sig til tilbud af 15. november 1996, som ikke er accepteret af ham. Indklagede har tilsyneladende den opfattelse, at instituttet kunne bryde en aftale og efter eget forgojdtbefindende selv vælge hvilke obligationer, et lån skal udbetales med. I denne sag har indklagede valgt obligationer af ringere værdi end aftalt. Indklagede påfører ham et tab og pådrager sig derfor ved denne handling et erstatningsansvar.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til sine skrivelser af 18. december 1996 og 2. januar 1997 til henholdsvis klageren og dennes advokat. Indklagede har følgende supplerende bemærkninger hertil:

1. Januar 1996: Klageren ønskede at nedbringe lånet ekstraordinært pr. den 1. april 1996, således at ydelserne på det ekstraordinært nedbragte lån størrelsesmæssigt blev fastholdt med den konsekvens, at lånets restløbetid forkortedes. Dette gives der mulighed for ifølge pantebrevets bestemmelser. Indklagede imødekom klagerens ønsker i overensstemmelse med pantebrevets bestemmelser vedrørende ekstraordinære afdrag, selv om det medførte en vanskelig administrativ løsning for indklagede, hvis system er indrettet til at håndtere ekstraordinære afdrag således, at restløbetiden fastholdes ved nedsættelse af lånets ydelser efter den ekstraordinære nedbringelse.
2. Marts 1996: Klageren fandt ikke en løsning, hvorefter det ekstraordinært nedbragte lån blev omlagt til et 15-årigt lån, interessant, da en væsentlig nedbringelse af løbetiden var afgørende for, hvorvidt klageren ville foretage en omlægning af det ekstraordinært nedbragte lån.
3. Forløbet fra september 1996 og frem til dato er Realkreditankenævnet bekendt, idet det fremgår af det materiale, Nævnet har modtaget. Indklagede finder dog anledning til at fremhæve og præcisere følgende:
 - Det afgørende udgangspunkt for klageren i denne sag har været afviklingsprofilen på et nyt 10-årigt lån sammenlignet med afviklingsprofilen på det oprindelige 30-årige lån, der nu er omlagt.

- Klageren har fået et 10-årigt lån med de ydelser, som indklagede havde stillet i udsigt. Indklagede har ikke på noget tidspunkt søgt at fortie, at det udbetalte lån var baseret på 15-årige obligationer.
- Klageren er i alle henseender blevet holdt skadesløs omkonstrningsmæssigt.
- Indklagede ville have afregnet lånets obligationer til minimum pari og over pari, såfremt kursen på afregnings-tidspunktet tilsagde dette.
- Klageren har ikke lidt noget tab i forhold til indklagedes tilbud om afregning til pari, idet lånets obligationer er købt af pengeinstituttet til kurs 100,85. Mellem klageren og indklagede har der ikke eksisteret en særskilt aftale om løbetiden på lånets bagvedliggende obligationer, men derimod om lånets løbetid, ligesom der fra indklagedes side er afgivet løfte om, at indklagede uanset markedskursen på lånets obligationer på låneudbetalingstidspunktet ville afregne lånets obligationer til mindst kurs 100 naturligvis under den stiltiende, men åbenbare forudsætning, at indklagede håndterede afregningen af lånet.
- Klagen er alene fremkommet som følge af en efter klagerens opfattelse utilstrækkelig kursgevinst. Efter indklagedes opfattelse kan imidlertid ingen, der modtager tilbud om realkreditlån have en berettiget forventning om at få lånet effektueret til over pari og dermed opnå en kursgevinst. Det er alene en uforudsigelig renteudvikling efter lånetilbudets afgivelse, der har medført, at en eventuel kursgevinst ved lånets effektuering er kommet på tale.
- Indklagede ville have afregnet lånets obligationer til pari den 31. december 1996, uagtet at kursen på lånets obligationer på dette tidspunkt måtte have været under pari, eksempelvis 90.

Generelt om aftaler mellem et realkreditinstitut og en lånetilbudsmottager kan anføres, at et lånetilbudets væsentligste elementer må anses at være følgende:

1. Hvorvidt lånet er konverterbart eller ej. (Ikke aktuelt i denne sag)
2. Lånets løbetid. (Aktuelt i denne sag)
3. Størrelsen af lånets ydelser. (Aktuelt i denne sag)

4. Størrelsen af et eventuelt kurstab ved effektuering og dermed lånets effektive rente. (Aktuelt i denne sag)

På alle nævnte punkter har indklagede opfyldt lånetilbudets løfter og andre afgivne skriftlige løfter. Klageren ønskede selv at sælge lånets obligationer og forhindre derved, at indklagede kunne leve op til sit løfte om at afregne lånets obligationer til mindst kurs 100.

Det bemærkes, at på det tidspunkt, hvor klageren blev opmærksom på muligheden for en utilsigtet kursgevinst, var klageren afskåret fra at opnå den forventede gevinst ved indhentelse af tilbud fra et andet realkreditinstitut, da ingen realkreditinstitutter tilbyder obligationslån baseret på obligationer, der på tilbudstidspunktet er noteret til over kurs 100.

Klageren har over for Nævnet opstillet et regnestykke, hvor han har anvendt kursen på Realkredit Danmarks 7 pct.'s obligationer årgang 2006, fondskode 921580. Udstedelsen af de nævnte obligationer ophørte ved udgangen af august 1986, hvilket blandt andet forklarer den højere kurs sammenlignet med kursen på indklagedes 7 pct.'s obligationer årgang 2014. Kursen på obligationer i serier, der er lukket for udstedelse, er som bekendt højere end på tilsvarende obligationer i åbne serier.

Som allerede nævnt ophørte udstedelsen af omtalte obligationer fra Realkredit Danmark ved udgangen af august 1986 og dermed også muligheden for efter denne dato at få udbetalt lån på grundlag af disse obligationer. Indklagedes lånetilbud i denne sag er afgivet den 15. november 1996.

I relation til, hvorvidt indklagedes lånetilbud af 15. november 1996 er accepteret af låntagerne, kan anføres:

- at klageren har underskrevet pantebrevet den 11. december 1996,
- at klageren ved rekommanderet skrivelse af 16. december 1996 har accepteret lånetilbudet med forbehold for krav om erstatning vel vidende, at lånet ikke **kunne** baseres på 10-årige obligationer,
- at indklagede i skrivelse af 18. december 1996 udtrykkeligt har anført, at man ikke **kan** udbetale et lån baseret på 10-årige obligationer og udtrykkeligt har anmodet klageren meddele, hvorvidt han fortsat ønskede at gøre brug af lånetilbudet, og
- at klagerens advokat i skrivelse af 20. december 1996 meddelte, "at mine klienter fastholder Deres lånetilbud som accepteret".



For fuldstændighedens skyld oplyser indklagede, at klagerne har opsagt lånet til indfrielse pr. den 1. april 1997.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Obligationer udstedes i serier, der typisk er åbne for udstedelse i 3 år. Serielukninger foregår ordinært ultimo juli i lukningsåret. Årgangsbetegnelsen angiver det seneste udløbstidspunkt. 10-årige obligationer med årgangsbetegnelsen 2006 har således været åbne for udlån frem til august 1996.

De 10-årige obligationer, der har kunnet anvendes til udlån efter august 1996, har årgangsbetegnelsen 2009.

Indklagede havde ikke åbne 7 pct. 10-årige serier med annuitetsobligationer i låneomlægningsperioden. Umiddelbart har kun et enkelt realkreditinstitut ifølge Månedsliste fra Københavns Fondsbørs haft en åben 7 pct. 10-årig annuitetsserie i sidste halvdel af 1996. Denne åbne serie med årgangsbetegnelsen 2009 er kun noteret en enkelt gang i september 1996 og en enkelt gang i december 1996. Kurserne blev noteret som følger:

Dato:	Kurs:
17.09.1996	100,35
30.12.1996	102,50

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Klageren modtog den 26. september 1996 - efter det oplyste på initiativ fra indklagede - et tilbud fra indklagede omfattende blandt andet indfrielse af det indestående mix-lån samt ydelse af et 10-årigt obligationslån, således at indklagede købte lånets obligationer til kurs 100. Nævnet finder, at tilbudet må forstås således, at de obligationer, der skulle udstedes for lånet, ligeledes skulle have en løbetid på 10 år. Nævnet bemærker i den forbindelse, at uanset om et tilbudt lån er et kontantlån eller et obligationslån, må det anses for en typeforudsætning, at lånenes og obligationernes løbetid er identisk, således at kursen på obligationer med en løbetid på 10 år er bestemmende for vilkårene et 10-årigt lån. Det tilføjes, at kursen på obligationerne ikke alene vil afhænge af obligationernes pålydende rente, men navnlig også af løbetiden på obligationerne. For obligationslån påvirker kursen provenuet, mens den for kontantlån påvirker ydelsen.

Klageren accepterede indklagedes tilbud den 9. oktober 1996 med forbehold om at kunne sælge obligationerne til anden side,

såfremt kursen oversteg 100. Nævnet finder, at klageren med rette har kunnet gå ud fra, at accepten var overensstemmende med tilbudet, og at indklagede må have indset dette. En eventuel kursgevinst i den aktuelle situation ville nemlig efter Nævnets opfattelse alene være et udtryk for, at det lån - som klageren skulle tilbagebetale - rentemæssigt lå over "markedsrenten". Klageren kunne derfor i stedet have valgt at få et lavere forrentet obligationslån. Først den 28. november 1996 meddelte indklagede klageren, at købstilbudet vedrørende obligationerne alene kunne vedstås, såfremt klageren frafaldt sit forbehold om salg af obligationerne til anden side ved en kurs over 100. Denne meddelelse er ikke sket uden ugrundet ophold, jf. aftalelovens § 6, stk. 2, hvorfor der er indgået en aftale mellem indklagede og klageren med et indhold svarende til klagerens accept. Det er i denne sammenhæng uden betydning, at indklagede den 28. november 1996 fremsendte lånetilbudet af 15. november 1996 til klageren.

På baggrund af det anførte finder Nævnet, at indklagede har forpligtet sig til at levere/udbetale lånet i 7 pct. 10-årige annuitetsobligationer. Indklagede har ikke opfyldt denne aftale, idet lånet blev udbetalt på grundlag af 15-årige 7 pct. obligationer. Nævnet finder, at indklagede er forpligtet til at erstatte klageren hans tab i anledning af indklagedes manglende overholdelse af den indgåede aftale.

Som det fremgår af Oplysninger m.v. fra Nævnssekretariatet råder indklagede ikke over 7 pct. 10-årige annuitetsobligationer med udløb i år 2009. Det er derfor ikke muligt præcist at fastslå klagerens tab som følge af indklagedes manglende overholdelse af aftalen. Nævnet fastsætter derfor en skønsmæssig erstatning på 10.000 kr., der tager udgangspunkt i forskellen mellem den af klageren opnåede kurs på 100,85 og kurs 102,50, jf. "Oplysninger m.v. fra Nævnssekretariatet".

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

TOTALKREDIT Realkreditfond skal betale 10.000 kr. til klageren.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen