



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 12. maj 1997

JOURNAL NR: 1996-08-042-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Rådgivning om inkonvertibelt lån
og kurssikring.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 16. april 1997

SAGSBEHANDLER: Ekspeditionssekretær Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Leif Nielsen

Keld Christiansen

Kim Steen Nielsen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren og dennes sambo overtog ved slutseddel af 5. juli 1987 ejendom 1. Ejendommen var en ud af 35 ejendomme i et byggeri opført af samme bygherre og belånt med lån til det indklagede realkreditinstitut.

Af slutsedlens punkt 8.3 vedrørende prioriteter til overtagelse fremgår det, at lånet med en restgæld på 848.525,93 kr. til indklagede, havde særlige indfrielsesvilkår og kun kunne indfries med obligationer. Af slutsedlens punkt 11 fremgår det under bemærkninger i øvrigt, at slutsedlen var betinget af, at handlen i sin helhed kunne godkendes af klagerens henholdsvis sælgerens advokat samt af klagerens pengeinstitut.

Af det for lånet udstedte pantebrev fremgår, at lånet var ydet på baggrund af obligationer i 13. serie. Herudover fremgår blandt andet følgende af side 1:

"Rente og	11 % ÅRLIG RENTE
betalingsvilkår	LÅNET KAN KUN INDFRIES MED OBLIGATIONER;
UANSET DET Se i øvrigt side 2	PÅ SIDE 2 PKT. 10 ANFØRTE..."

Og af pantebrevets side 2, punkt 10:

"**SÆRLIGT OM INDFRIELSE:** Indfrielse af lån skal foretages **enten** ved aflevering til kreditor af en til restgælden svarende andel af de i anledning af lånet udstedte obligationer ... - **eller** kontant med det beløb, der kræves til udtrækning og indløsning af obligationsbeløbet til pari. Kontantindfrielse kan dog kun ske med 6 måneders varsel (for lån med 4 årlige kreditorterminer dog 3 måneder) til en betalingstermin og for rentetilpasningslån til udløbet af en femårsperiode. Kreditor kan forlange, at der stilles sikkerhed for beløbet ... Indfrielse af stående lån og indekslån kan kun ske med obligationer. Dette kan også gælde andre lånetyper, men vil så være angivet på side 1... Beregning af indfrielsesbeløb foretages af kreditor med bindende virkning for debitor."

Klageren og samboen underskrev den 25. juli 1987 endeligt skøde samt gældsovertagelseserklæring til indklagede. Af skødet fremgår det ligeledes, at lånet til indklagede kun kunne indfries med obligationer. Af gældsovertagelseserklæringen fremgår blandt andet følgende:

"Underskrevne nye ejer(e) af ovennævnte ejendom overtager herved som debitor(er) den i ejendommen indestående pantegæld til ...(indklagede)... med alle deraf følgende rettigheder og forpligtelser i overensstemmelse med vedtægterne og pantebrevsbestemmelserne..."

I forbindelse med et påtænkt salg af ejendom 1 forespurgte klageren ved brev af 12. januar 1994 indklagede, hvorvidt det indestående inkonvertible lån eventuelt kunne overflyttes til en ny ejendom, således at ejendom 1 kunne sælges med ny priori-



tering. Klageren vedlagde en salgsopstilling vedrørende ejendom 1.

Indklagede besvarede klagerens skrivelse den 25. februar 1994. Af besvarelsen fremgår blandt andet følgende:

"Det bekræftes herved, at ...(indklagede)... kan tiltræde, at ovennævnte ejendom forsøges solgt, som skitseret i Deres opstilling af den 12.01.1994 for pris 1.070.000,00 med en udbetaling på kr. 60.000,00, mod at provenuet tilstilles os.

Det er en forudsætning for ...(indklagedes)... medvirken, at debitor ikke får del i provenuet, at samtlige efterstående panthavere/udlægshavere kvitterer deres tilgodehavender, samt disse ikke modtager nogen form for godtgørelse, således at der fyldestgøres i prioritetsorden efter tvangsauktionslignende vilkår...

Endelig skal debitor (sælger) underskrive frivilligt forlig til ...(indklagede)..., før vi tiltræder handelen. Som tidligere omtalt vil vi forsøge at overføre den del af restgælden på det eksisterende lån, som ikke bliver dækket ved et salg, til en ny ejendom...

Dog må endelig afgørelse vente på en helt konkret sag, hvorfor en endelig handel ikke må indgås, før end dette spørgsmål er afklaret fuldt ud."

Klagerens ejendomsmægler fremsendte den 20. marts 1994 et udkast til en købsaftale vedrørende ejendom 1 til indklagede. Den 25. marts 1994 fremsendte ejendomsmægleren købsaftalen underskrevet af den senere køber den 24. marts 1994. Det fremgik af købsaftalen, at prisen var sat til 1.020.000 kr. Købsaftalen indeholdt en side 1 B med en særlig reguleringsklausul, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

"Reguleringsbestemmelse, da ejerskiftelånet er et kontantlån:

Såvel kontantlånets størrelse som den anførte ydelse og kontantlånsrente er anslået. Størrelsen af kontantlånet fastlåses i forbindelse med lånetilbud. Rente og ydelse fastlåses i forbindelse med salg af obligationerne.

Den anførte rentesats - svarer til kurs 87,95

For at fremskaffe dette ansl. kontantlån, skal der sælges 30-års obligationer, 6% p.a.

Ydelsen på kontantlånet fremkommer som ydelsen på disse obligationer. Såfremt den solgte obligationsstørrelse, og dermed også ydelse og kontantlånsrenten bliver større eller mindre end anslået, reguleres købesum og sælgerpantebrev."

Den 29. marts 1994 oplyste indklagede over for ejendomsmægleren, at instituttet kunne tiltræde den af køberne underskrevne købsaftale. Indklagede gjorde opmærksom på, at instituttets tiltræden forudsatte myndighedernes endelige godkendelse af, at det inkonvertible lån kunne overføres til en ny ejendom.



Klageren underskrev købsaftalen den 30. marts 1994. I denne forbindelse blev købsaftalen tilføjet en håndskreven notits med følgende indhold:

"Sælgers underskrifter er betinget af Boligministeriets godkendelse af låneoverførsel af obl.lån serie 13.KD. Endvidere er ...(indklagedes)... godkendelse af handlen en forudsætning."

Ved brev af 19. april 1994 fremsendte klageren salgsopstilling samt udkast til slutseddel vedrørende køb af ejendom 2. Klageren anførte over for indklagede, at der ville opstå en forskel på 238.000 kr. imellem provenuet fra salg af ejendom 1 og købet af ejendom 2 til en kontantpris på 1.188.000 kr.

Den 20. april 1994 fremsendte Realkreditrådet til de enkelte realkreditinstitutter kopi af en skrivelse fra Boligministeriet. Af Boligministeriets skrivelse, dateret den 19. april 1994, fremgår blandt andet følgende:

"...I denne anledning kan Boligministeriet meddele, at det er Boligministeriets opfattelse, at det efter gældende realkreditlovgivning er muligt at flytte et realkreditlån over i en ny ejendom, såfremt pantesikkerheden 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."

Indklagede fremsendte den 22. april 1994 et lånetilbud til ejendomsmægleren. Lånetilbudet vedrørte et ejerskiftelån på 793.000 kr. som kontantlån i ejendom 1. Af tilbudet fremgår blandt andet følgende:

"Prioritetsstilling

Ingen lån respekteres

Inden udbetaling må følgende opfyldes/forevises og godkendes:...

* Inden udbetaling skal det eksisterende lån på opr. kr. 850.000,00 være overført til en ny ejendom, som kan godkendes af ...(indklagede)..."

Fristen for udbetaling af lånet i henhold til lånetilbudet var den 22. juli 1994. Tilbudet indeholdt ingen oplysning om muligheden for kurssikre udbetalingen.



Indklagede bekræftede den 20. maj 1994 over for ejendomsmægleren, at instituttet kunne godkende klagerens køb af ejendom 2. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"Det er dog en forudsætning, at ...(klageren og samboen)... underskriver/-tinglyser et sælgerpantebrev på kr. 180.000,00 - 8%+2,87%. Sælgerpantebrevet skal have prioritet efter pantebrevet på kr. 850.000,00.

...(Indklagede)... indestår for, at anmærkningen om lån opr. kr. 850.000,00 - 11% kan slettes/fjernes fra ejendommen ...(ejendom 1)..., når det er overført til ejendommen ...(ejendom 2)..., som 1. prioritet, og sælgerpantebrevet på kr. 180.000,00 er modtaget i tinglyst stand, uden præjudicerende retsanmærkninger."

Klageren henvendte sig den 7. juli 1994 til indklagede, idet han henviste til, at periodens kursudvikling gjorde det uhensigtsmæssigt at hjemtage lånet inden den 22. juli 1994 og anmodede om forlængelse af tilbudsfristen til den 30. september 1994. Ved brev af 3. august 1994 bevilgede indklagede forlængelse af fristen for lånets udbetaling til den 30. september 1994.

Den 12. september 1994 fremsendte køberen af ejendom 1 en telefax til ejendomsmægleren om, at han var indforstået med, at ejerskiftelånet blev hjemtaget som et 10 pct. lån, mod at reguleringsbeløbet, jf. reguleringsklausulen i slutsedlen, blev nedsat til 100.000 kr.

Klageren underskrev den 12. september 1994 en fastkursaftale med afviklingsdag den 13. oktober 1994. Aftalen vedrørte et nominelt lånebeløb på 832.983,19 kr. i 10 pct. annuitetsobligationer, og aftalekursen var fastsat til 95,20. Af indklagedes bekræftelse på noteringen af fastkursaftalen fremgår det lånet kunne udbetales, såfremt betingelserne var opfyldt senest den 6. oktober 1994.

Indklagede tiltrådte den 20. september 1994, at reguleringsbeløbet i henhold til reguleringsklausulen blev taget af handlens provenu, mod at der blev udstedt et pantebrev på 117.000 kr. i ejendom 2.

Den 12. juni 1996 rettede klageren skriftlig henvendelse til indklagede og protesterede over, at indklagede i forbindelse med hans køb af ejendom 1 ikke i tilstrækkeligt omfang havde orienteret ham om konsekvenserne af at overtage et inkonvertibelt lån. Klageren fandt på den baggrund, at indklagede havde handlet ansvarspådragende, hvilket blandt andet kunne afhjælpes ved at lade ham indfri lånet til pari.

Ved brev af 5. juli 1996 besvarede indklagede klagerens henvendelse, idet instituttet redegjorde for sagsforløbet og afviste at være ansvarlige for, at klageren ikke havde været vidende om,



at han overtog et inkonvertibelt lån. Indklagede henviste blandt andet til, at klageren havde handlet med sælgeren af samtlige 35 ejendomme, og at instituttet først var kommet ind i billedet, da klageren anmodede om at få bevilget gældsøvertagelse.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Under klagesagsbehandlingen udvidede klageren sin påstand til at også at omhandle det tab, han havde lidt i forbindelse med kursfaldet frem til udbetalingen af ejerskiftelånet i ejendom 1.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ved ikke at informere tilstrækkeligt om konsekvenserne af at overtage et inkonvertibelt lån har handlet ansvarspådragende og derfor skal tilpligtes at lade ham indfri det inkonvertible lån til kurs pari. Derudover påstår klageren indklagede erstatningsansvarlig for det kurstab på 100.000 kr., som han realiserede frem til tidspunktet for kurssikringen af ejerskiftelånet i ejendom 1, og som førte til udstedelse af et sælgerpantebrev på 117.000 kr. i ejendom 2.

Indklagede påstår principalt sagen afvist da Realkreditankenævnet ikke er rette klageinstans. Subsidiært påstår indklagede frifindelse både hvad angår øvertagelsen af det inkonvertible lån og tabet på de 100.000 kr.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han i forbindelse med købet af ejendom 1 i 1987 havnede i en rævesaks. En situation, som indklagede ved senere lejligheder har advaret meget imod.

Han og 34 andre familier købte deres ejendomme i en samlet bebyggelse opført af entreprenøren. For at øge entreprenørens fortjeneste mest muligt, blev husene i samarbejde med indklagede belånt med inkonvertible lån, uden at køberne blev tilstrækkeligt informeret.

Der er ingen tvivl om, at låntageren i første omgang - entreprenøren - var klar hvad han foretog sig, herunder at det ville være en fordel for entreprenøren, at der ikke stod noget, som kunne få alarmklokkerne til at gå i gang hos de 35 købere.

Han finder det på den baggrund rimeligt, at indklagede er sig sit ansvar bevidst og således fjerner den stavnsbinding og økonomisk



last, som instituttet har påført køberne. Dette kunne blandt andet gøres ved at lade dem indfri deres inkonvertible lån til pari.

Han mener ikke, at indklagede har ydet tilstrækkelig oplysning, idet det er et faktum, at **alle** 35 husstande gik lige i **rævesaksen**. Han medgiver, at der i papirerne stod, at lånet skulle indfries med obligationer. For almindelige mennesker var dette ikke så underligt, idet det jo også fremgik, at der var tale om et obligationslån. Han kan ikke forstå, at der ikke i stedet var skrevet, at lånet var inkonvertibelt, hvilket med stor sandsynlighed ville have afstedkommet spørgsmålet "hvad betyder dette"?

Indklagede nævner intet om de forhold, der gør sig gældende omkring den oplysning, der burde finde sted omkring en sådan og meget speciel lånetype.

Rent faktisk har der blandt andet på denne baggrund fundet tiltag sted, således at andre fremover ikke uforskyldt havner i samme situation. Først i 1994 blev muligt for ham at se på kontoudskrifterne fra indklagede, at der var tale om et inkonvertibelt lån. Før stod der blot obligationslån. En sådan oplysning på en tidligere udskrift kunne også have advaret ham. Det kunne være interessant at høre indklagedes baggrund for dette tiltag.

Som kommentar til indklagedes udtalelse til Ankenævnet finder han i forbindelse med ansvarspådragelse det væsentligt at påpege to forhold.

1. Uagtet, at han har handlet med entreprenøren, er der vel ingen ændring i det forhold, at det er **indklagedes produkt**, som han har overtaget.
2. Han lægger endvidere vægt på det forhold, at han ikke efterfølgende er blevet gjort opmærksom på, at han havde et inkonvertibelt lån. Dette kunne eksempelvis være sket ved at anføre dette på de kontoudskrifter, han modtager. Som nævnt sker dette nu og blandt andet på foranledning af hele situationen vedrørende inkonvertible lån.

Med hensyn til påstanden om, at han ikke har lidt noget tab, kan det jo diskuteres, om ikke det er et tab ikke at kunne konvertere i lighed med andre boligejere. Dertil er det jo rent faktisk en gevinst for indklagede at ligge inde med inkonvertible obligationer, der giver et afkast langt ud over det normale for den type investeringer.

Han henviser til, at der på det seneste har været en del sager, hvor mennesker, der via deres pengeinstitut blandt andet har



spekuleret i guldminer, diamanter og andet, har fået rettens medhold i, at pengeinstituttet ikke havde informeret tilstrækkeligt om konsekvenserne. Disse konsekvenser er langt mindre end hans, og hans investering er ikke foretaget med andet formål end at købe hus og dette igennem en anerkendt kreditforbidler.

Indklagede bør i denne forbindelse se på, hvad der ligger til grund for instituttets reklame om **Rævesaksen**, idet der jo er en situation som denne, indklagede advarer imod, og instituttet burde tage konsekvenserne af dette.

Der er endvidere det for ham væsentlige forhold, at da han i forbindelse med salget af ejendom 1 ville kurssikre salget, fik han den besked, at det kunne han ikke, det var bare for sent, han havde solgt. Resultatet var et **direkte tab** på 117.000 kr.

Med hensyn til lånetilbudet af 22. april 1994 gør han opmærksom på, at dette tilbud var afhængigt af, at en række forudsætninger var opfyldt, hvilket med den konstruktion, der viste sig at være gældende, var helt umulig at opfylde. Han henviser til lånetilbudets prioritetsstilling, hvoraf det fremgår, at der ikke respekteres nogle lån. Han understreger, at der ikke var tale om et lånetilbud, han blot kunne kurssikre, som påstået af indklagede. Blandt andet har han noteret sig, at indklagedes stedlige vurderingsmand først tog ud for at besigtige den nye ejendom, kort før han faktisk kurssikrede. Dette blev meddelt ham telefonisk, men indklagede har vel en kopi af den pågældende godkendelse.

Han undrer sig over, at indklagede samtidig med, at instituttet opstiller en række betingelser for lånetilbudet af 22. april 1994 nu påstår, at disse betingelser rent faktisk ikke var gældende. Dette blandt andet understreget af, at indklagede efterfølgende påstår, at vurderingen foretaget 16. maj 1994 intet har med kurssikringen at gøre. Han henviser til lånetilbudets side 2, hvor betingelserne for lånet klart fremgår. Interessant kunne det således være at se, hvordan indklagede kan påstå at kunne kurssikre et lån, der ikke kan respekteres, som det står anført.

Han opfordrer indklagede til at forespørge den lokale kunderådgiver eller ejendomsmægleren, der er fuldt vidende om, at hans udlægning er korrekt. Han understreger, at forudsætningen for hans vedkommende var, at købsaftalens bestemmelser var gældende og henviser specielt til side 1 B.

Som konsekvens af ovennævnte forhold var han nødt til at bede om, at lånetilbudet måtte blive forlænget.

Indklagede har udtrykt forundring over, at klagen først sker nu 2 år efter overførslen af det inkonvertible lån. På den baggrund må han konstatere, at det åbenbart er meget svært for indklagede at kunne eller ville forstå, hvor stor en menneskelig omkostning det har været at komme igennem den situation, han har været i og til dels stadig er i, idet han stadig er stavnsbundet til et efter markedet alt for dyrt lån.

Han vil i den forbindelse nævne, at før det overhovedet var muligt at få overflyttet lånet, havde han foretaget et enormt og meget opslidende arbejde, herunder blandt andet drøftelser med boligminister Flemming Kofoed og diverse andre politikere. Det var af vital betydning for familien ikke at skulle bo på 84 m² med 2-3 børn resten af livet, bare fordi de efter deres opfattelse var blevet godt og grundigt bondefanget.

Indklagede viste dog en vilje til at gøre noget ved den uheldige situation, instituttet havde bragt ham i. Men indklagede får hverken hans advokat eller ejendomsmægler til at skrive under på, at sagen er blevet håndteret optimalt. Dette skyldes efter hans overbevisning ikke indklagedes manglende evner, blot var flytningen af lånet en situation, der også for indklagede var svær at overskue. Den har dog været endnu sværere for ham, som ikke er professionel. Det havde været flot af indklagede, såfremt dette havde været erkendt i forløbet, og instituttet således havde hjulpet til at gennemføre en kurssikring og efterfølgende havde erkendt, at det faktisk var instituttet, der forhindrede en sådan.

Han understreger, at hans klage over kurstabet endvidere er afstedkommet af den af indklagede fremsatte påstand om, at han i forbindelse med det inkonvertible lån ikke har lidt noget tab.

Det er muligt, at det teknisk set var muligt at kurssikre, blot ville det i praksis have krævet, at han havde mulighed for at stille garanti for hele lånebeløbet. Det ville indklagede ikke, og han havde ikke selv de fornødne muligheder herfor.

Det er helt overordnet også interessant, at der, som indklagede selv nævner, er fremkommet nye etiske regler på området. Dette er også med baggrund i ovennævnte.

Afslutningsvis understreger han, at han ikke selv har optaget det inkonvertible lån og således ikke har tænkt på nogen form for spekulation/kursgevinst. Han skal derudover understrege, at trods indklagedes påstand om det modsatte, finder han stadigvæk og med underbygning i nærværende samt tidligere korrespondance, at indklagede har et ansvar i denne sag, og han finder således ikke en frifindelse rimelig.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at de faktiske omstændigheder i sagen er, at klageren i sommeren 1987 købte en ejendom af entreprenørfirmaet. I forbindelse med handlen skulle klageren overtage en eksisterende prioritetsgæld til indklagede.

Efter lånets udbetaling kom instituttet først ind i billedet igen ved klagerens anmodning om overtagelse af eksisterende lån ejendommen. Indklagede har på ingen måde været involveret i ejendomshandlen. Det eneste, indklagede har taget stilling til, er anmodning om gældsovertagelse, der blev fremsendt ved skrivelse af 21. august 1987.

Hvorvidt klageren i forbindelse med ejendomshandlen har set kopi af lånevilkår, herunder pantebrev, har instituttet ingen viden om om, men det er direkte nævnt i såvel slutseddel som i skøde i beskrivelsen af det lån, der skal overtages, at lånet har særlige indfrielsesvilkår. Indklagede er derfor ikke enig med klageren i, "at der ikke noget sted stod noget, der kunne få alarmklokkerne til at gå i gang hos de 35 købere, han skulle bruge".

I Retningslinier om etik i realkreditinstitutter, der trådte i kraft pr. 1. juni 1996, skriver Forbrugerombudsmanden i kommentaren til afsnittet om gældsovertagelse, at det er vigtigt, "at den, der skal overtage et lån, er bekendt med alle væsentlige lånevilkår, for eksempel i form af kopi af pantebrevet. Såfremt den hidtidige låntager i sager fra før ikrafttræden af disse retningslinier ikke er i besiddelse af de øvrige vilkår, der gælder for lånet, fremsender instituttet efter anmodning disse".

Det fremgår således af de nye retningslinier, at det i en gældsovertagelsessituation er sælgers pligt at oplyse om lånevilkårene, og at indklagede, hvis lånet er optaget før 1. juni 1996, skal forsyne sælgeren med disse oplysninger, hvis han beder om det.

Det er uomtvisteligt, at instituttet som långiver i en sådan situation ikke har pligt til at blande sig i en ejendomshandel, herunder at orientere køberen om vilkårene for eksisterende prioritetsgæld. En sådan oplysnings-/undersøgelsespligt påhviler alene parterne i ejendomshandlen. Da indklagede således ikke er part i tvisten, er Realkreditankenævnet ikke rette klageinstans.

Indklagede finder ikke at have handlet ansvarspådragende. Påstanden om frifindelse begrundes foruden med det faktum, at klageren ikke har lidt noget tab, idet det inkonvertible lån er overflyttet til klagerens nuværende ejerbolig.



I forbindelse med klagesagen fremfører klageren, at han ved salget af ejendom 1 har lidt et tab på 117.000 kr. I følge klageren skulle tabet være fremkommet ved, at klageren ikke kunne foretage kurssikring, fordi ejendommen var solgt for sent.

Efter en gennemgang af sagen vedrørende købet af ejendom 2 og det samtidig hermed foretagne salg af ejendom 1 står indklagede uforstående over for, at instituttet skulle være skyld i tabet på 117.000 kr., herunder at instituttet skulle have forhindret kurssikring. Tværtimod er indklagede af den opfattelse, at instituttet har gjort alt for at være klageren behjælpelig med at få begge handler på plads i overensstemmelse med hans ønsker.

Den 22. april 1994 fremsendte indklagede et lånetilbud til ejendomsmægleren, og fra dette tidspunkt er der i henhold til realkreditlovens § 40, stk. 1, mulighed for at kurssikre. Årsagen til, at der ikke blev kurssikret på dette tidspunkt, har indklagede ingen viden om, men det er i hvert fald udelukket, at indklagede skulle have nægtet en sådan.

Det, der herefter sker, er, at indklagede ved brev af 20. maj 1994 godkendte klagerens køb af ejendom 2 under de i brevet nævnte forudsætninger. Proceduren med at flytte det inkonvertible lån samt tinglyse et efterstående pantebrev blev igangsat ved indklagedes brev af 15. juli 1994.

Først den 12. september 1994 underskrev klageren en fastkursaftale. Samme dag fik indklagede en telefax fra køberen af ejendom 1 om, at han var indforstået med, at ejerskiftelånet blev hjemtaget som et 10 pct. lån mod, at reguleringsklausulen sattes i kraft for et beløb svarende til 100.000 kr. Endnu en gang trådte indklagede til, idet instituttet accepterede, at reguleringsklausulen blev taget af handlens provenu mod, at der blev udstedt endnu et pantebrev i klagerens nye ejendom. Dette pantebrev er på 117.000 kr. og svarer altså til det af klageren nævnte tab.

Indklagede forstår ikke indholdet af klagerens bemærkning om at, "den konstruktion, der viste sig at være gældende, var helt umulig at opfylde, jfr. vedlagte prioritetsstilling fra ... (indklagede) ... Som tidligere nævnt havde klageren, så snart lånetilbudet forelå, mulighed for at kurssikre. Indklagede har på intet tidspunkt nægtet kurssikring efter lånetilbudets fremsendelse.

Klagerens konklusion om, at forbeholdene i lånetilbudet var anledning til, at klageren bad om fristforlængelse, kan indklagede ikke kommentere. Klageren har i brev af 7. juli 1994 søgt indklagede om fristforlængelse og anført den skete kursudvikling som begrundelse.



Tidspunktet for vurdering af klagerens nye ejendom har intet at gøre med, hvorvidt og på hvilket tidspunkt, der kan foretages kurssikring i den ejendom, klageren solgte. Indklagedes vurderingsmand besigtigede den nye ejendom den 16. maj 1994, og ikke som påstået af klageren "kort før vi kurssikrede" den 12. september 1994.

Indklagede undrer sig over, at klageren først to år efter overførslen af det inkonvertible lån klager over sagsforløbet. På intet tidspunkt under sagsforløbet blev der udtrykt utilfredshed hverken af klageren eller af hans rådgivere. Som tidligere nævnt finder indklagede, at sagen er blevet behandlet optimalt.

På ovennævnte grundlag er indklagede som nævnt af den opfattelse, at instituttet har udvist endog stor imødekommenhed over for klageren, at instituttet fra starten af konstruktionen har gjort klageren klart, at instituttet forinden afgivelse af lånetilbud måtte have vished for, at det var lovmedholdeligt at overføre det inkonvertible lån fra den gamle ejendom til den nye, og at instituttet, så snart denne vished forelå, afgav lånetilbud, hvorefter sikring af kursen kunne foretages. Indklagede har på ingen måde haft indflydelse på, på hvilket tidspunkt ejerskiftelånet skulle hjemtages, og som det fremgår ovenfor, skyldes tabet, det kursskred, der skete i løbet af 1994.

Indklagede præciserer, at instituttet på intet tidspunkt har nægtet klageren at foretage kurssikring. De forbehold, der er angivet i lånetilbudet, er forbehold, der skal være opfyldt, inden lånet kan udbetales. Sådanne forbehold er derfor ikke til hinder for, at der foretages kurssikring, men vil naturligvis have indflydelse på, på hvilket tidspunkt lånet kan udbetales og dermed også kursaftalens længde.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at indfrielsesvilkårene fremgår med den fornødne klarhed af 1987-pantebrevet, jf. pantebrevets side 1 om "Rente og betalingsvilkår" og side 2, punkt 10: "Særligt om indfrielse". Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i, at han ikke er bundet af indfrielsesvilkårene, fordi de ikke fremtrådte tilstrækkeligt tydelige og klare for ham i forbindelse med gældsovertagelsen den 25. juli 1987. Nævnet bemærker i den forbindelse, at det også fremgår af slutsedlen, at det overtagne lån har særlige indfrielsesvilkår. Nævnet kan heller ikke på andet grundlag give klageren medhold i, at han ikke skulle være bundet af lånets indfrielsesvilkår.

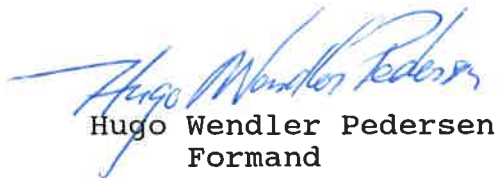


Nævnet finder det ikke bevist, at indklagede har afvist eller forsinket en kurssikring af ejerskiftelånet og kan derfor heller ikke give klageren medhold vedrørende dette klagepunkt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

/


Susanne Nielsen
Sekretariatschef