

**Overbragt og sendt pr. fax: 35 43 71 04**  
Pengeinstitutankenævnet  
Amaliegade 8 B, 2.  
1022 København K

Vores Ref:

14. april 2014

**Sag 328/2013 – 1) Carsten Storbjerg Skaarup og 2) Storbjerg Erhverv ApS ctr. Jyske Bank**

Hermed følger klagerens bemærkninger til Jyske Banks svar af 6. marts 2014 i ovennævnte sag.

Jyske Banks svarskrift giver klagerne anledning til at præcisere sine klagepunkter som følger:

**KRAV (PÅSTANDE):**

1. Jyske Bank tilpligtes med tilbagevirkende kraft fra hjemtagelsestidspunktet (i maj/juni 2009) at stille klagerne som om der var optaget et 20-årigt 6% fastforrentet obligationslån (med mulighed for løbende omkonvertering lånet) stort kr. 4,3 mio. i stedet for det aktuelle renteswaplån (W015785999).
2. Jyske Bank tilpligtes at frigøre klager 1 fra sin selvskyldnerkaution for det aktuelle renteswaplån (W015785999).
3. Jyske Bank bør betale en skønsmæssig erstatning på ikke under kr. 1.000.000,00 til klagerne.

**KLAGEPUNKTER:**

1. Der klages over, at Jyske Bank i forbindelse med klager 2's låneoptagelse til finansiering af ejendommen beliggende Bybjergvej 43, 3060 Espergærde, anbefalede og rådgav klager 2 til at optage det i bilag 2 angivne swap-lån, i stedet for et fastforrentet obligationslån.
2. Der klages over, at Jyske Bank i forbindelse med klager 2's låneoptagelse til finansiering af ejendommen beliggende Bybjergvej 43, 3060 Espergærde, fastholdt den rentesats, der fremgik af det oprindelige tilbud om swaplån, uagtet at

renteniveauet i perioden mellem Jyske Banks fremsendelse af det oprindelige lånetilbud i april 2009 og den endelige låneoptagelse i juli 2009 var faldet betydeligt.

3. Der klages over, at Jyske Bank i 2013 stillede krav om klager 2's udstedelse af salgsfuldmagt til Jyske Bank vedrørende bygningen beliggende på Bybjergvej 43, 3060 Espergærde, hvilket vil medføre et betydeligt tab for klagerne hvis fuldmagten udnyttedes.
4. Der klages over, at Jyske Bank har stillet krav om salg af grunden beliggende Bybjergvej 45, 3060 Espergærde (ejet af klager 2 med klager 1's låneoptagelse (5050-1354067)).
5. Der klages over, at Jyske Bank i forbindelse med klager 2's låneoptagelse til finansieringen af ejendommen beliggende Bybjergvej 43, 3060 Espergærde, betingede sig personlig selvskyldnerkaution fra klager 1 for swaplånet, jf. bilag H.
6. Der klages over, at Jyske Bank i det løbende engagement med klagerne ved flere lejligheder har sammenblandet klagerens økonomiske forhold. Således har Jyske Bank anbefalet klagerne at låneoptagelse skulle ske af klager 1 (og ikke klager 2), hvilket førte til en mindre rentefradragsret end hvis swaplånet havde været optaget af klager 2, der burde have været rette debitor for disse lån (som klager 1 som følge af kaution alligevel hæftede fuldt ud for). Herudover har Jyske Bank uhjemlet ladet overtræk hos klager 2 inddække ved træk på klager 1's konto.
7. Der klages over, at Jyske Bank i forbindelse med klager 2's køb af grunden beliggende Bybjergvej 45, 3060 Espergærde anbefalede klager 1 at optage lånet (konto 5050-1354067) privat frem for i regi af klager 2, hvilket kan medføre betydelige skattemæssige problemer for klagerne.
8. Der klages over, at Jyske Bank i forbindelse med klager 2's låneoptagelse til finansiering af (opførelsen af) ejendommen beliggende Bybjergvej 43, 3060 Espergærde, ikke i forbindelse med modtagelsen og gennemgangen af klagerens budget gjorde klagerne opmærksomme på, at der ikke i budgettet var hensat til udgifter til finansieringen – det vil sige til låneomkostninger til Jyske Bank og Nykredit – med den konsekvens, at klager 2 optog det omhandlede swaplån og klager 1 påtog sig personlig kaution herfor, uagtet at budgettet for købet af ejendommen på intet tidspunkt hang økonomisk sammen.
9. Der klages over, at Jyske Bank løbende beregner sig rente af swaplånet også for så vidt angår den del af hovedstolen, som rent faktisk løbende er nedbragt.

#### **SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:**

Overordnet henvises der til den i klagen og i mit brev af 29. januar 2014 til Pengeinstituttet indeholdte sagsfremstilling.

Til Jyske Banks angivelse af klager 1's involvering i andre erhvervsvirksomheder, jf. også bilag A-G bemærkes, at dette forhold naturligvis ikke kan tages til indtægt for at/om klager 1 i nærværende sag har haft status af privatkunde. Blot fordi man i visse relationer agerer erhvervsmæssigt, indebærer det ikke i sig selv at man ikke i andre sammenhænge agerer privat.

Supplerende kan følgende oplyses (de følgende overskrifter er alene anført for overblikkets skyld, og sagsfremstilling vedrørende et specifikt klagepunkt påberåbes således også til støtte for andre klagepunkter hvor dette måtte være anført).

#### Ad klagepunkt 1:

Det fastholdes, at Jyske Bank anbefalede klagerne at optage et swaplån, uden at Jyske Bank rådgav tilstrækkeligt om fordele og ulemper ved et sådant lån i forhold til et (almindeligt) fastforrentet obligationslån.

Klager 1 tilkendegav flere gange under drøftelserne omkring låneoptagelsen at han ønskede den sikkerhed for størrelsen af rente og ydelse, der følger med et fastforrentet obligationslån. I forbindelse med disse drøftelser var renteniveauet således, at der ved et swaplån reelt ikke – eller kun helt marginalt (max 0,1-0,2 %-point) – var forskel på renteniveauet ved et swaplån hhv. et fastforrentet obligationslån. Jyske Bank rådgav eller oplyste ikke klagerne om de væsentlige risici, herunder i tilfælde af behov for førtidig indfrielse eller nedbringelse (hvis der eksempelvis blev stillet krav om nedbringelse, hvilket skete) der følger af et swaplån, og undlod derfor reelt at rådgive eller på nogen måde i øvrigt at tage vare på de reelle bekymringer og behov, som klager 1 havde tilkendegivet at lægge betydelig vægt på.

Med swaplånet fik klagerne i realiteten den (relativt) høje rentesats som kendetegner et fastforrentet obligationslån, i kombination med de begrænsninger og uhensigtsmæssigheder i forbindelse med konvertering, førtidig indfrielse eller nedbringelse, som følger af et variabelt forrentet lån – det vil sige det værste fra to verdener.

I forbindelse med drøftelserne deltog klager i som bekræftet i den oprindelige klage i et møde hos Jyske Bank i Helsingør med deltagelse af Nicolai Hansen fra Jyske Bank i Helsingør, samt to medarbejdere ("eksperter" i swaplån) fra Jyske Bank i København, uden heller under dette møde at blive rådgivet om fordele og ulemper ved swaplån i forhold til fast forrentet obligationslån.

I forbindelse med klagers overvejelse om optagelse af lånet, blev klager oplyst om, at swaplånet var at sidestille med et fastforrentet lån.

Klagerne har noteret sig, at Jyske Bank ikke kan anerkende at have rådgivet omkring låneoptagelsen og valget af swaplånet, hvilket klagerne står uforstående over for.

Jyske Bank **opfordres (1)** til at oplyse, om man kan erkende sig at det omtalte møde med 2 medarbejdere fra København blev afholdt, og i givet fald **opfordres (2)** Jyske Bank til at fremlægge sine notater fra dette møde.

Allerede umiddelbart efter låneoptagelsen havde klager reelt lidt et kurstab i størrelsesordenen kr. 600.000, bl.a. som følge af den manglende rentenedsættelse, jf. klagepunkt 2 nedenfor. Heller ikke dette rådgav Jyske Bank klager om.

#### Ad klagepunkt 2:

Som anført i den oprindelige klage og i klagepunkt 2, modtog klager lånetilbud i forsommeren 2009. Endelig swaplån blev imidlertid først optaget i sommeren 2009, og da var renteniveauet i mellemtiden faldet

Desuagtet fastholdt Jyske Bank ved det optagne swaplån den (alt for) høje rentesats.

Jyske Bank **opfordres (3)** til at oplyse om man kan erkende, at rentesatsen på swaplånet da det blev optaget og udbetalt, oversteg den på samme tidspunkt gældende rentesats. Jyske Bank **opfordres (4)** videre til at oplyse, om man har udstedt swaplån til andre kunder på samme tidspunkt, men til en lavere rente.

Ad klagepunkt 3:

Som dokumentation for, at Jyske Bank har stillet krav om klager 2's afhændelse af ejendommen, fremlægges som bilag 11 kopi af e-mail af 13. april 2011 fra Casper Dam Olsen til klagerne; et krav, der gentaget gentagne gange mundligt. Jyske Bank **opfordres (5)** til at oplyse om man kan erkende sig dette.

Det er klagerens opfattelse, at dette forhold i kombination med Jyske Banks ageren i forhold til de øvrige klagepunkter er kritisabel.

Ad klagepunkt 4:

Jyske Bank har stillet krav om klager 2's salg af grunden beliggende Bybjergvej 45, 3060 Espergærde, og at provenuet herfra anvendes til nedbringelse af klager 2's lån hos Nykredit.

Ad klagepunkt 5:

Det fremgår af svarskriftet fra Jyske Bank, at der er enighed om at der i forbindelse med klager 2's optagelse af swaplånet blev stillet krav om udstedelse af selvskyldnerkaution fra klager 1. Pengeinstitutnævnet kan derfor lægge dette til grund som ubestridt, jf. også bilag H.

Det er klagerens opfattelse, at dette forhold i kombination med Jyske Banks ageren særligt i forhold til klagepunkterne 1, 2, 8 og 9 er kritisabel.

Ad klagepunkt 6:

Det bemærkes at Jyske Bank ved flere lejligheder uden accept fra klagerne har trukket

Jyske Bank **opfordres (6)** til at oplyse om man kan erkende at have ladet overtræk hos klager 2 inddække ved træk på klager 1's konto og omvendt, uden at der forinden var indhentet eksPLICIT samtykke fra kontohaveren.

Såfremt Jyske Bank kan erkende sig dette, **opfordres (7)** Jyske Bank til at redegøre nærmere for det juridiske grundlag for disse overførsler.

Det er klagerens opfattelse, at dette forhold i kombination med Jyske Banks ageren særligt i forhold til de øvrige klagepunkter er kritisabel.

Som dokumentation for ovenstående fremlægges som bilag 12 brev af 28. marts 2014 fra klagers revisor, Jens Jørgen Damberg, Nordkyst Revision I/S.

Ad klagepunkt 7:

Som dokumentation herfor kan henvises til Jyske Banks e-mail af 22. maj 2006 fremlagt som bilag 10 (123).

Ad klagepunkt 8:

I forbindelse med klagers overordnede overvejelser om opførelsen af bygningen beliggende Bybjergvej 43, 3060 Espergærde, udarbejdede klager et budget for byggeriet, hvilket på Jyske Banks anmodning blev indleveret til banken. Jyske Bank **opfordres (8)** til at oplyse om man kan erkende sig dette. Omkostningerne ved selve lånefinansieringen (som klager ikke kendte størrelsen af) fremgik ikke af budgettet. Jyske Bank **opfordres (9)** til at oplyse om man kan erkende sig dette.

Jyske Bank, der beregnede sig disse omkostninger for finansieringen, burde efter klagers opfattelse som den professionelle part have gjort klager opmærksom på, at finansieringsomkostningerne havde en sådan størrelse, at budgettet – og dermed forudsætningerne for byggeriet og den derved nødvendige lånoptagelse – ikke hang sammen. Dette undlod Jyske Bank imidlertid. Såfremt Jyske Bank mener at have gjort klager opmærksom herpå – hvilket bestrides – **opfordres (10)** Jyske Bank til at fremlægge dokumentation herfor.

Klagerne vil ikke have påbegyndt byggeriet, såfremt Jyske Bank havde rådgivet korrekt omkring låneomkostninger, swaplån og byggeri, jf. klagers redegørelse af 23. marts 2014, der fremlægges som bilag 13

Ad klagepunkt 9:

Som dokumentation herfor kan henvises til sagens bilag 8.

\*\*\*\*\*

**TAB:**

Klagerne har som følge af ovennævnte klagepunkter lidt et tab på ikke under kr. 1.000.000, f. klagerens opgørelse af 13. april 2014, der fremlægges som bilag 14.

**SUPPLERENDE ARGUMENTATION (ANBRINGENDER):**

Ad afvisningspåstanden:

Det fastholdes at nærværende klage kan og bør behandles af Pengeinstitutankenævnet.

I forhold til spørgsmålet om *bevisførelse*, bemærkes det, at Jyske Bank indledningsvis kan besvare de i denne skrivelse fremførte opfordringer. Jyske Bank bør på denne baggrund medvirke til en oplysning af sagen, og bør eksempelvis svare på, om man kan anerkende at have deltaget i møde i 2008 med klager med to medarbejdere fra Jyske Bank i København med henblik på drøftelse af swap som lånemulighed (opfordring 1-2) og i så fald til at fremlægge noter fra dette møde.

I forhold til spørgsmålet om hvorvidt der er tale om et *privat kundeforhold* bemærkes det, at Jyske Bank har forårsaget en sådan sammenblanding af klagerens økonomiske forhold og interesser, jf. særligt klagepunkterne 4-6, at Pengeinstitutankenævnet bør behandle sagen. I modsat fald opnår Jyske Bank en sådan fordel af denne (uretmæssige) sammenblanding, at sagen derved vil skulle afvises fra behandling ved nævnet. Til støtte herfor skal klagerne påberåbe sig Pengeinstitutankenævnets afgørelse i sag **386/2012** og **544/2012** (begge om Andelsboligforeningers renteswapaftaler) samt **508/2012**.

Klagerne skal i den forbindelse protestere mod at dette spørgsmål udskilles til særskilt afgørelse, idet det er en væsentlig og afgørende forudsætning for Pengeinstitutankenævnets vurdering af dette spørgsmål, at nævnet samtidig tager stilling til klagerens klagepunkter. Derved er der ikke opnået nogen processuel fordel ved udskillelse.

Ad frifindelsespåstanden:

I forhold til forældelse afvises det, at klagernes krav er forældede. De omtvistede lånemellemværende er fortsat i kraft, og klagerne betaler fortsat rente og ydelser på disse lån, hvorfor klagers krav allerede af denne grund ikke kan være forældede. Flere af klagepunkterne har enten først for nylig (for mindre end 3 år siden) medført tab for klagerne, eller endnu ikke medført et sådant tab, hvorfor forældelse ikke kan være indtrådt endnu.

Endelig har klager for kravene og klagepunkterne været i utilregnelig uvidenhed om kravenes og klagepunkternes eksistens, indtil for omkring et par år siden, hvorefter klagerne har forsøgt dialog med Jyske Bank, herunder ved møde i august 2012 i Jyske Bank Helsingør med deltagelse af undertegnede.

#### Ad klagernes krav:

Det gøres til støtte for klagernes krav overordnet gældende,

*at* Jyske Banks adfærd og rådgivning har været så kritisabel og mangelfuld, at klager 2 bør løses fra swaplånet, og klager 1 fra sin selvskyldnerkaution for samme. Ovenfor er anført 9 klagepunkter, og i den udstrækning, Pengeinstitutankenævnet er enig med klager i disse klagepunkter, bør klagerne således få medhold,

*at* klagerne fortsat (med tilbagevirkende kraft) bør stilles som om der på hjemtagelsestidspunktet var optaget et fastforrentet 20 årigt 5% obligationslån stort kr. 4,3 mio. med mulighed for løbende konvertering, i stedet for det aktuelle swaplån.

Klagerne skal i den forbindelse påberåbe sig Pengeinstitutankenævnets afgørelse i sag **196/2010** samt i sag **300/2010** samt Retten i Viborgs dom af 12. februar 2014 i sag BS 1-967/2012 (anket) i samme sagskompleks, der vedlægges.

Til støtte for krav nr. 3 gøres det gældende,

*at* Jyske Banks adfærd har været ansvarspådragende og medført tab for klagerne. Det er efter klagernes opfattelse oplagt, at klagepunkterne 3-9 – såfremt nævnet er enig i disse punkter – har ført til et tab for klagerne.

Klagerne har siden renteswappens optagelse betalt følgende beløb i samlede rente og gebyrer/provision, jf. bilag 14:

Klager 1: Renter kr. 31.211,00

Klager 2: Renter kr. 719.270, gebyrer/provision kr. 35.000, i alt kr. 754.270 plus renter.

På denne baggrund er det klagernes opfattelse

*at* klagernes erstatningskrav skønsmæssigt kan opgøres til ikke under kr. 1.000.000, hvilket gøres gældende.

#### **BILAG:**

Bilag 11: E-mail af 13. april 2011 fra Casper Dam Olsen (Jyske Bank) til klagerne

Bilag 12: Brev af 28. marts 2014 fra klagers revisor, Jens Jørgen Damberg, Nordkyst Revision I/S.

Bilag 13: Klagernes redegørelse af 23. marts 2014, der fremlægges som bilag 13

Bilag 14: Klagernes opgørelse af 13. april 2014.

Med venlig hilsen

**Søren Narv Pedersen**  
Advokat (H)

Soren.Pedersen@twobirds.com