



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 18. januar 2000

JOURNAL NR: 1999-01-001-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Overbelåning. Frigørelse for
gældsansvar.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 20. december 1999

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Bo Overgaard

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Daniel Noe Harboe

Ole Just

Mads Laursen

Lene Staunsager



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Efter en renovering af ejendommen i 1988 ydede det indklagede realkreditinstitut et lån på 320.000 kr. i den omhandlede ejendom, som klagerens samlever efter det oplyste erhvervede i 1989.

Den 6. april 1990 rettede en advokat følgende henvendelse til indklagede:

"...Ovennævnte ejendom blev i sommeren 1988 sat til salg gennem ... (ejendomsmægler)...

Jeg har forstået, at ... (indklagede) ... har været medvirkende til at fastsætte udbudsprisen på kr. 460.000,00 med en udbetaling på kr. 50.000,00.

Skønnedes denne pris at svare til den forventede handelspris? Lå den evt. i underkanten/overkanten i forhold til markedet?..."

Den 2. maj 1990 besvarede indklagede advokatens henvendelse på følgende måde:

"...I forbindelse med, at ejendommen skulle opbygges i 1988 har ... (indklagede) ... vurderet ejendommen.

Denne vurdering må anses at have været realistisk henset til priser på fast ejendom på det pågældende tidspunkt og ud fra, at ombygningen blev færdiggjort.

At handelsprisen er blevet reduceret væsentligt skyldes efter vor mening følgende forhold:

- det kraftige fald i priser på fast ejendom
- den manglende færdiggørelse..."

Klagerens samlever fremsendte den 6. juli 1992 følgende brev til indklagede:

"...Da jeg desværre ikke længere er i stand til at klare mine betalinger på ejendom nr. ... , beder jeg dem sende mig en salgsfuldmagt..."

Klagerens samlever meddelte den 15. juli 1992 indklagede, at klageren beboede ejendommen, og at han kunne kontaktes med spørgsmål vedrørende denne.

Klageren ønskede at overtage ejendommen - efter det oplyste til en særlig lav pris - hvilken overtagelse indklagede accepterede ved brev af 25. august 1992 til den medvirkende ejendomsmægler. Af brevet følgende fremgår:



"...Under henvisning til dit besøg i dag returneres vedlagte slutseddel tiltrådt af ... indklagede ... under visse betingelser.

Kravet om det betingede skøde skal ses i lyset af dels den lave udbetaling dels at der er tale om en "ægtefællehandel".

Som du kan se, kræver den indgåede handel, at ...(klagerens samlede)... underskriver slutsedlen - også på grund af den lidt atypiske handel..."

Klageren erhvervede herefter ejendommen med overtagelse den 1. september 1992. Af det betingede skøde fremgår blandt andet følgende:

"...Ejendommen med tilbehør overdrages i den stand, hvori den er og forefindes, og som beset og godkendt af køber, og idet bemærkes, at ejendommen sælges for at undgå en tvangsauktion, og at køber bebor ejendommen og således har nøje kendskab til denne, sker overdragelsen uden garanti af nogen art fra sælgers side, således at køber ikke kan gøre noget ansvar gældende mod sælger for faktiske eller retslige mangler ved ejendommen og evt. medfølgende løsøre, hverken i form af ophævelse af handlen, forholdsmæssigt afslag eller erstatning - bortset fra adkomstmangel.

Det bemærkes, at pris og handelsvilkår er fastsat under hensyntagen til forannævnte ansvarsfraskrivelsesklausul...

1. Køber overtager pr. 1.9.1992 til fortsat forrentning og amortisering følgende i ejendommen indestående prioritet:

Pantebrev til ... indklagede ..., stort opr. kr. 320.000,00 og i forbindelse med nærværende overdragelse nedskrevet til kr. 249.600,00, obligationslån/mix-lån, rente 9% p.a., pr. 1.7.1992 uaflyst nedbragt til 234.473,22

Foranstående lån er med statutmæssig forpligtelse i forhold til gældens oprindelige beløb. Eventuelle andele i reserve-, amortisations- og administrationsfond tilfalder køber uden vederlag efter de til enhver tid gældende regler.

2. Den kontante udbetaling stor 526,78
betales til advokat ... kontor ved nærværende skødes underskrift, dog senest pr. overtagelsesdagen.

KØBESUM IALT Kr. 235.000,00
..."

Indklagede afslog den 6. juni 1997 en ansøgning fra klageren om omlægning samt tillægslån. Af afslaget fremgår følgende:

"...Med baggrund i ejendommens nuværende standard, beklager vi at måtte meddele, at vi ikke kan imødekomme Deres ansøgning om yderligere lån i



ejendommen ligesom vi ikke kan tilbyde en omlægning af eksisterende lån til ... (indklagede) ..."

En ejendomsmægler fremsendte den 29. januar 1998 en vurdering af ejendommen til klageren. Ejendomsmægleren ansatte på daværende tidspunkt ejendommens handelsværdi til kontant 175.000 kr.

Indklagede modtog den 13. juli 1998 et brev fra klageren, hvori han meddelte, at hans pengeinstitut ved en fejl var kommet til at betale terminsydelsen for juni 1998. Klageren oplyste, at han på grund af førtidspension og indklagedes afslag på låneomlægning ikke var i stand til at betale terminsydelserne fremover, herunder terminsydelsen for juni 1998. Klageren tilkendegav, at han var interesseret i at sælge ejendommen, men at han måtte se i øjnene, at lånet og værdien ikke hang sammen, idet lånet oversteg friværdien i ejendommen. Klageren oplyste samtidig, at han muligvis havde en køber og bad om at høre nærmere fra indklagede.

Klagerens bror fremsatte den 14. august 1998 over for indklagede - med henvisning til ejendommens forringede stand - tilbud om køb af ejendommen for 65.000 kr. kontant, hvilket købstilbud klageren ifølge broderen havde accepteret.

Dette tilbud accepterede indklagede ved brev af 25. august 1998. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"... Det bekræftes herved, at ... (indklagede) ... som pantnaver i ovennævnte ejendom kan godkende ovennævnte handel under forudsætning af:

- at samtlige efterstående pant/udlægshavere skriftligt accepterer, at de ikke får dækning for deres tilgodehavende.
- at købesummen kr. 65.000,- er ... indklagede ... ihænde pr. overtagelsesdatoen, som vi forventer bliver senest den 1. oktober 1998.
- at samtlige omkostninger i forbindelse med handlen er ... indklagede ... uvedkommende.
- at ... (klageren) ... underskriver frivilligt forlig på ... (indklagedes) ... anslåede tab..."

Den 10. november 1998 rettede klagerens advokat henvendelse til indklagede vedrørende en påtænkt gældssanering. Af brevet fremgår blandt andet følgende.

"... (Klageren) ... har rette henvendelse til mig i anledning af, at han ønsker at ansøge om gældssanering ved skifteretten i



...(Klageren)... har i forbindelse med henvendelsen overgivet mig Deres skrivelse af 25.08.1998 vedrørende påtænkt salg af hans ejendom til broderen - ...

... (Klageren)... har oplyst, at handelen desværre ikke kan gennemføres, idet broderen har trukket sig.

Jeg tillader mig herefter på vegne af ...(klageren)... at forespørge, om ...(indklagede)... i forbindelse med eventuel gældssanering vil være indforstået med at nedskrive pantet i ejendommen til kr. 65.000,00 således, at restbeløbet på ...(indklagedes)... tilgodehavende indgår i gældssaneringen som simpelt krav.

Som det formentlig er Dem bekendt, består ...(klagerens)... indkomst af pension med en månedlig udbetaling efter skat på kr. 7.672,,00. ..."

Indklagede meddelte ved brev af 13. november klagerens advokat, at instituttet ikke var indforstået med at nedskrive lånet. Endvidere opfordrede indklagede klageren til at underskrive en til ham fremsendt salgsfuldmagt.

Indklagede opfordrede på ny den 18. november 1998 klageren til at underskrive og returnere salgsfuldmagten for at undgå omkostningerne ved en tvangsauktion.

Den 2. december 1998 meddelte klagerens advokat klageren følgende:

"...Jeg synes ikke, det tjener noget formål at korrespondere med kreditforeningen på nuværende tidspunkt, allerede af den stund, at ...kommune, der har udlæg i ejendommen for kr. 21.000,00, har meddelt, at de ikke vil kvittere udlægget i forbindelse med gældssaneringen - jfr. vedlagte kopi af skrivelse.

Hvad angår spørgsmålet om, hvorvidt kreditforeningen har belånt ejendommen med for meget, henviser jeg til den af statsautoriseret ejendomsmægler ... udarbejdede vurdering af 29.01.1998 på kr. 175.000,00 kontant.

Jeg kan i øvrigt oplyse, at jeg ikke er enig med Dem i Deres betragtning af, at en salgsfuldmagt til kreditforeningen vil være en dårligere løsning end en tvangsauktion, idet De netop ved at give kreditforeningen salgsfuldmagt sparer auktionsomkostningerne.

Vi kan ikke komme videre med sagen forinden, ejendommen er solgt, eller der er fundet en løsning med kommunen vedrørende det tinglyste udlæg..."

Den 8. januar 1999 meddelte klageren indklagede, at han ville søge at få kendt handlen ugyldig, og at han havde indgivet en klage til Realkreditankenævnet, hvor han havde gjort opmærksom på forholdene i ejendommen. I den forbindelse meddelte klageren, at



han - forudsat at han fik medhold i sin klage - ville overdrage ejendommen til indklagede med krav om erstatning. Klageren vedlagde derfor brevet en nøgle til ejendommen.

Klageren indbragte samme dag en klage til Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at overtage ejendommen og at yde ham en erstatning for det tab, han har lidt.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han som førstegangskøber ikke var opmærksom på, at ejendommen var overbelånt.

Han overtog i 1992 ejendommen efter sin kæreste, og gælden blev ved overtagelsen nedskrevet til 250.000 kr. med statutmæssige forpligtelser i forhold til gældens oprindelige beløb på 320.000 kr.

I 1997 søgte han om låneomlægning, men fik afslag, fordi ejendommen ikke er lånet værd. Dette til trods for, at han har ofret hvidevarer, brændeovn, maling m.m.

Han er blevet tilkendt førtidspension og har ikke råd til at sidde i ejendommen. Efter samråd med sin advokat blev de enige om at prøve at sælge ejendommen. Hans bror bød 65.000 kr., og indklagede accepterede dette, hvis han vedkendte sig en restgæld på 150.000 kr. Det beviser indirekte, at indklagede ikke forventer at opnå mere ved tvangssalg, og at indklagede fra starten har bragt ham i en håbløs situation.

På trods af, at han har betalt terminer i snart 10 år, vil han stå med en restgæld i ejendommen svarende til det, han gav for ejendommen i 1989, nemlig 320.000 kr. Der må være noget helt galt, når det kan ende som så. Handlen er indgået på ulovlige vilkår. Sådan en handel må kunne kræves ugyldig med krav om erstatning sammenholdt med den offentlige ejendomsværdi gennem årene.

Indklagede accepterede salg til 65.000 kr. Ud fra mægler vurderingen på 175.000 fra i år vurderer han, at ejendommen



aldrig har haft en handelsværdi på over 220.000 kr. Indklagede har derfor ikke kunnet yde et lån på 320.000 kr., da indklagede maksimalt må belåne op til 80 pct. af handelsværdien. Han kan dokumentere med billeder, at ejendommen var i lige så ringe stand i 1989, og han vil mene, at ejendommen er i bedre stand i dag.

Han mener at huske, at han overtog ejendommen af medarbejder hos indklagede. Men det står ikke helt klart for ham. Han er ikke sikker.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at den daværende ejer (ejer A) i forbindelse med en i 1988 planlagt renovering af den i 1900 opførte ejendom ansøgte om et lån hos indklagede. Efter færdigmelding af renoveringen ydede indklagede et lån på 320.000 kr. i ejendommen. Værdiansættelsen skete efter reglerne i dagældende realkreditlov og værdiansættelsesbekendtgørelse. Ved værdiansættelsen blev der lagt vægt på, at ejendommen var betydeligt moderniseret og fremstod i håndværksmæssig pæn stand, om end ikke alle planlagte ændringer var foretaget som følge af fordyrelse af blandt andet kloakeringsentreprisen.

Klageren erhvervede ejendommen med overtagelse den 1. september 1992 for 235.000 kr. I skødet er det anført, at:

"Ejendommen med tilbehør overdrages i den stand, hvori den er og forefindes, og som beset og godkendt af køber, og idet bemærkes, at ejendommen sælges for at undgå en tvangsauktion, og at køber bebor ejendommen og således har nøje kendskab til denne, sker overdragelsen uden garanti af nogen art fra sælgers side"..." Det bemærkes, at pris og handelsvilkår er fastsat under hensyntagen til forannævnte ansvarsfraskrivelsesklausul".

Forud for denne handel havde den tidligere ejer, klagerens samlever, (ejer B), der havde købt ejendommen i 1989, korresponderet med indklagede vedrørende sin manglende betalingsevne, i hvilken forbindelse der var indgået salgsfuldmagt.

Indklagede modtog herefter en forespørgsel om muligheden for at klageren kunne overtage ejendommen til en ekstra lav pris, begrundet i klagerens indtjeningsforhold. Indklagede accepterede dette. Handlen blev berigtiget ved advokat.

I 1997 ansøgte klageren om en omlægning samt et lille tillægslån, hvilket blev afslået grundet "ejendommens nuværende stand". Herefter misligholdtes lånet. I sommeren 1998 meddelte klageren,



at han fremover ikke var i stand til at betale sine terminer.

Indklagede modtog et købstilbud den 14. august 1998. Tilbudet blev ekstraordinært accepteret, blandt andet grundet klagerens manglende betalingsevne og ejendommens nuværende dårlige stand, dog blandt andet forudsat, at klageren indgik frivilligt forlig vedrørende det tab, indklagede ville få på ejendommen i forbindelse med salget. Handlen blev imidlertid ikke gennemført.

Efterfølgende har der været korrespondance vedrørende eventuel gældssanering og senest har klageren tilsendt indklagede en nøgle til ejendommen.

Det gøres gældende, at realkreditinstitutteres værdiansættelser sker efter reglerne i realkreditloven og værdiansættelsesbekendtgørelsen. Værdiansættelserne har ikke karakter af ejendoms-mæglervurderinger til brug for sælgere eller købere af fast ejendom, men skal varetage obligationsejernes interesser, således at der stedse er den i realkreditloven anførte sikkerhed for obligationerne. I overensstemmelse hermed opfatter indklagede vurderingen som foretaget til internt brug.

Indklagede bestrider, at ejendommen i 1988 skulle være blevet overbelånt, herunder at indklagedes ejendomsvurdering til grund for belåningen var forkert. Det skal dog bemærkes, at selv om ejendommen havde været overbelånt, ville et sådant forhold ikke ændre klagerens forpligtelser som låntager. Spørgsmålet om eventuel overbelåning har ikke sammenhæng med spørgsmålet om personligt skyldforhold - et skyldforhold, klageren frivilligt har påtaget sig ved gældsovertagelse af lånet.

At indklagede accepterede, at ejendommen i 1992 blev solgt til klageren til en lav pris, skyldes de særlige omstændigheder, der var knyttet til handlen mellem to tidligere samlevende, samt ejendommens stand ved handlen.

Det gøres herefter gældende, at klageren ikke kan gøre et erstatningsansvar gældende over for indklagede for den vurdering, der blev foretaget ca. 4 år før ejendommens overtagelse. Ligeledes skal det anføres, at klageren ikke over for indklagede kan gøre gældende, at indklagede skal foranledige, at handlen mellem klageren og hans tidligere samlever erklæres ugyldig.

Der henvises i øvrigt til realkreditankenævnskendelserne 1992-04-034 og 1993-09-068.

For god ordens skyld gøres det endvidere gældende, at der i sagen foreligger passivitet fra klagerens side.



ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Realkreditinstitutternes værdiansættelser sker efter reglerne i realkreditloven og værdiansættelsesbekendtgørelsen og har ikke karakter af en ejendomsmæglervurdering til brug for sælgeren eller køberen af en ejendom, men skal varetage obligationsejernes interesser, således at der stedse er den i realkreditloven anførte sikkerhed for obligationerne.

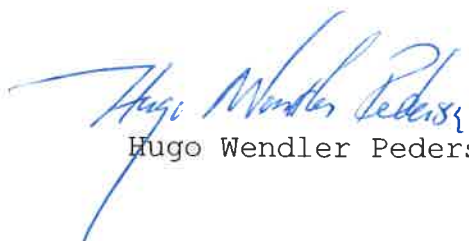
Andre, herunder ejere, købere og øvrige panthavere, kan derfor i almindelighed ikke under henvisning til en fejlagtig værdiansættelse gøre et erstatningsansvar gældende mod et realkreditinstitut.

De tilvejebragte oplysninger i denne sag giver efter Nævnets opfattelse ikke grundlag for at statuere, at indklagede ved at medvirke til eller at give tilsagn om at medvirke til de frivillige handler har handlet på en sådan måde, at indklagede kan tilpligtes at overtage ejendommen og yde klageren erstatning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen