REALKREDITANKENÆVNET

# K E N D E L S E

afsagt den 26. marts 1999

**JOURNAL NR:** 1998-09-112-N

**KLAGER:** [redacted]

**INSTITUT:** Nykredit A/S

**KLAGEEMNE:** Lånetilsagn

**EJENDOMMEN:** [redacted]

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 17. februar 1999

**SAGSBEHANDLER:** Sekretariatschef Susanne Nielsen

**NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**
Hugo Wendler Pedersen (formand)
Jeanette Werner (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13, stk. 1)
Per Englyst
Leif Mogensen

**SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:**

Klagerne ejer en nedlagt landbrugsejendom, hvori der indestår et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Klagerne satte i foråret 1998 ejendommen til salg. Af salgsopstilling af 29. april 1998 fremgår det, at ejendommen blev udbudt til salg for en finansieret pris på 580.000 kr., som skulle berigtiges ved optagelse af et ejerskiftelån på 460.000 kr., udstedelse af et sælgerpantebrev på 90.000 kr. og erlæggelse af en kontant udbetaling på 30.000 kr.

Den 13. maj 1998 sendte den medvirkende ejendomsmægler en telefax til indklagede med følgende indhold:

"...I henhold til aftale faxes hermed salgsopstilling vedr. ovennævnte ejendom, idet køber har anmodet om at ejerskiftelånet skal financieres via ...(indklagede).... Endvidere faxes kernekundebevis, årsopgørelse og lønsedler på købere til ejendommen. Jeg skal venligst bede om et hurtigt svar, da ejendommen skal overtages af køber den 1/6-1998. De vil naturligvis modtage kopi af købsaftale, når denne er underskrevet af parterne..."

På et stykke papir uden datoangivelse har ejendomsmægleren med håndskrift noteret følgende:

"...(Indklagede)... 80 % belåning mod nye vinduer + nyt køkken + nyt bad. Ellers 375.000 kontantpris - 80 % uden forbehold."

Ejendomsmægleren fremsendte den 17. juni 1998 følgende anmodning til indklagede om afgivelse af lånetilbud:

"...Vedlagt fremsendes kopi af købsaftale vedr. ovennævnte ejendom, idet jeg skal anmode om et lånetilbud i h.t. denne. Lånetilbudet bedes venligst fremsendt som obligationslån i henhold til vedlagte tillæg.

Jeg imødeser herefter lånetilbud fremsendt til vort kontor til videre ekspedition..."

Af den medsendte købsaftale, som var underskrevet af parterne den 17. juni 1998, fremgår blandt andet følgende:

"...

**5. Overtagelse...**

Ejendommen overtages den: **01.07.1998**

**6. Sælger oplyser om...**
...
Særlige forhold vedr. bygningens fysiske stand.....: **Ejendommen trænger til gennemgribende modernisering."**

**Særlige oplysninger**

Køber er bekendt med ejendommens stand og vedligeholdelse, idet køber har besigtiget og gennemgået denne. Køber er således bekendt med, at bygningerne og deres installationer trænger til en gennemgribende modernisering og istandsættelse, og at prisen på ejendommen er fastsat ud fra denne betragtning...

Ejendoms- og grundværdi er anslået, da ejendommen er under udstykning...

**11. Ejerskiftelån...**

2. prioritet til ...(indklagede)... anslået kr. 300.000
som **Kontantlån** over 30,00 år...

**Lånetilbud**

Ejerskiftelånets størrelse er anslået og fastlægges først i lånetilbud, hvor der tillige kan være anført betingelser for lånet.

Opnåes den forudsatte belåningsgrad ikke, eller indeholder lånetilbuddet andet end sædvanlige betingelser, er sælger berettiget til at søge nyt ejerskiftelån af samme type i andet realkreditinstitut, forudsat at ansøgning til nyt realkreditinstitut fremsendes senest 3 hverdage efter, at lånetilbud fra det aftalte realkreditinstitut er kommet frem til sælgers ejendomsmægler...

Er lånetilbud med den forudsatte belåningsgrad og alene indeholdende sædvanlige betingelser ikke kommet frem til sælgers ejendomsmægler senest den **20.06.1998** bortfalder handlen, medmindre sælger senest tre hverdage efter nævnte frist giver køber/købers ejendomsmægler/advokat meddelelse om, at handlen ønskes gennemført sammen med oplysninger om, hvilket lånetilbud der accepteres...

**Allonge**

**...NÆRVÆRENDE ALLONGE UNDERSKRIVES KUN SÅFREMT KØBER ØNSKER AT ÆNDRE REALKREDITFINANCIERINGEN FRA KONTANTLÅN TIL OBLIGATIONSLÅN.**

Køber har oplyst, at køber ønsker at finansiere ejendommen på anden måde end skitseret i købsaftalen. Det aftales hermed, at ejendommen finansieres med obligationslån så nær kurs 100 som muligt..."

Ejendomsmægleren fremsendte den 26. august 1998 et brev til indklagede, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Som fortsættelse på telefonisk samtale med ...(indklagedes medarbejder 1)..., den 25. august, skal jeg hermed oplyse sagen set fra min side.

Som følge af, at køberne til ovennævnte ejendom er Kernekunder samt at der er ...(indklagede)...-lån i ejendommen inden salg, henvender vi os den 13. maj til ...(indklagede)...,...(medarbejder 1) med henblik på ejerskiftebelåning i ...(indklagede).... Efter at ...(medarbejder 1)... har besigtiget ejendommen giver han telefonisk meddelelse til mig, at han mener ejendommens værdi er kontant kr. 375.000,-, hvilken værdi han vil belåne med 60%, dvs. et kontantlån stort kr. 300.000,-. Med hensyn til køberne oplyser han, at de kan godkendes.

Det er min opfattelse, at der er 2 oplysninger, der skal være på plads for at få et kreditforeningslån:

1. Køber skal godkendes, underforstået at kreditforeningen ønsker at låne penge ud til køberen.
2. Ejendommen skal besigtiges med henblik på belåningsgrænse.

...(Medarbejder 1)... har den 25. august d.å. telefonisk bekræftet overfor mig, at køber var godkendt, samt at ...(medarbejder 1)... var enig i at han havde sat lånestørrelsen på kr. 300.000,- i ejendommen.

Som de professionelle mennesker vi er, går jeg endvidere ud fra, at det man har lovet pr. telefon naturligvis bliver overholdt, også selvom man mere end 2 måneder efter ovennævnte er aftalt, får oplysninger fra andre medarbejdere i ...(indklagede)..., som gør at man ikke vil godkende dem som købere. Jeg er endvidere uforstående for at ...(indklagede)... ikke vil godkende køberne, idet køberne er Kernekunder i ...(indklagede).... Ifølge ...(indklagedes)... markedsføring er kernekunder godkendt på forhånd, under forudsætning af at der ikke er bemærkninger til købers årsopgørelse og lønsedler.

Derudover har ...(indklagedes medarbejder 2)... oplyst os, at vi ikke vil få lånetilbud før at ...(indklagede)... har modtaget en udstykningsplan. Dette var heller ikke på tale da ...(medarbejder 1)... accepterede belåningen for mig. Det er selvfølgelig klart, at ...(indklagede)... skal vide, hvor jorden ligger omkring ejendommen, men landmåleren vil først gå i gang efter høst. Parterne har aftalt hvor skellet skal gå, at jeg vil bede Jer om at kontakte køber og sælger for at få arealet vist på ejendommen, for herefter at udskrive lånetilbud med forbehold for at jorden kommer til at ligge ca. som forevist på ejendommen.

Jeg forventer, at der bliver fremsendt et lånetilbud til vort kontor til videre ekspedition. Hvis ...(indklagede)... står fast på, at køberne ikke kan godkendes er jeg nødt til at gå videre med sagen..."

Indklagedes områdechef besvarede den 4. september 1998 ejendomsmæglerens henvendelse på følgende måde:

"...Jeg har modtaget dit brev dateret den 26. august 1998, og jeg har haft lejlighed til at drøfte indholdet med ...(medarbejder 1)....

Indledningsvis vil jeg gerne slå fast, at der ikke foreligger tilsagn om lån eller godkendelse af køber i nærværende sag. Med hensyn til begrebet kernekunde er der alene tale om, at man kan blive kernekunde, såfremt man overholder sine økonomiske forpligtelser overfor ...(indklagede)... i min. 2 år. Der er således ikke tale om, at man på forhånd er godkendt som køber af en ny ejendom. Dette beror på en individuel vurdering af kunden.

Omkring belåningen og værdiansættelsen af nærværende ejendom har jeg følgende kommentarer: Ejendommen er efter vor opfattelse i så ringe stand, at købesummen langt overstiger værdien i handel og vandel. Endvidere vurderer vi, at ejendommen vil være vanskeligt omsættelig, hvorfor vi alene kan belåne ejendommen med maksimalt 60% - såfremt vi overhovedet ønsker at bevilge et lån. I nærværende sag ønsker vi ikke at belåne ejendommen, der er i ringe stand, i kombination med de kunderelationer vi har til de nye ejere.

Jeg skal naturligvis beklage at der åbenbart har været en række misforståelser/tolkninger i denne sag, men vi ønsker ikke at belåne ejendommen yderligere, ligesom der ikke vil kunne bevilges gældsovertagelse af det eksisterende lån til de nye ejere.

Afslutningsvis bemærkes, at 60% af en værdi på 375.000 udgør 225.000 og ikke 300.000 kr..."

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

**PARTERNES PÅSTANDE:**

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttete mundtligt har givet tilsagn om belåning af ejendommen samt om godkendelse af køberne.

Indklagede påstår frifindelse.

**KLAGERNES FREMSTILLING:**

På foranledning af klagerne har ejendomsmægleren givet følgende resumé af sagen set fra hans side:

Den 13. maj 1998 aftalte ejendomsmægleren med indklagedes medarbejder 3, at han skulle telefaxe salgsopstilling samt lønsedler, årsopgørelse og kernekundebevis vedrørende ejendommen med henblik på belåningsgrænse og købegodkendelse.

Ifølge ejendomsmæglerens notater lovede indklagedes medarbejder 1 en 80 pct. belåning af købsprisen mod nye vinduer, nyt køkken og nyt bad. Alternativt en kontantpris på 375.000 kr. som belåningsgrundlag med 80 pct. belåning uden forbehold.

Medarbejder 1 godkendte køberne, hvilket blev bekræftet af medarbejder 1 den 24. august 1998.

Købsaftalen blev udfærdiget og underskrevet af parterne.

Den 17. juni sendtes købsaftale til indklagede med anmodning om ejerskiftelån.

Først i august måned blev ejendomsmægleren kontaktet af medarbejder med meddelelse om, at indklagede ikke ville udskrive lånetilbud, før at indklagede havde modtaget målekort over jordens beliggenhed på ejendommen.

Den 13. eller 14. august ringede medarbejder 2 og meddelte, at man ikke vil godkende køberen. Datoen er noteret i ejendomsmæglerens dagbog.

Den 24. august om eftermiddagen modsagde medarbejder 1 ikke ejendomsmægleren i, at medarbejder 1 og ejendomsmægleren var enige om belåningen af ejendommen, samt at køberne var godkendt.

Den 25. august om eftermiddagen meddelte medarbejder 1, at indklagede stod fast på, at køberne ikke var godkendt.

Den 26. august skrev ejendomsmægleren til indklagede.

Den 4. september bekræftede indklagede afslaget skriftligt.

- 0 -

De beder Realkreditankenævnet om at tage følgende to ting med i overvejelserne vedrørende sagen:

1) Holder en aftale, der er lavet telefonisk?

2) Kan indklagede afvise en Kernekunde, når det ikke er på baggrund af købernes årsopgørelse og lønsedler?

**INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indklagede oplyser, at klagen vedrører et gammelt landbrug, beliggende i landzone, opført i 1850. Ejendommen er planlagt udmatrikuleret fra hovedejendommen og er anslået til efter udmatrikuleringen at udgøre ca. 10.000 m2 grundareal af hovedejendommens samlede grundareal på 110.975 kvadratmeter.

Indklagede blev den 13. maj 1998 kontaktet af klagernes ejendomsmægler i forbindelse med et salg af ejendommen. Indklagede modtog pr. fax salgsopstilling, og samme dato blev ejendommen besigtiget. Det blev konstateret, at der på ejendommen er tre bygninger: Et stuehus, en staldlænge og yderligere en længe, som noteres at skulle nedrives. Indklagedes konsulent registrerede i forbindelse med besigtigelsen i øvrigt følgende:

*"Ejendom opført i pudset mur med bindingsværk (råddent), enkeltglas i vinduer, eternittag/pandetag på sydsiden, tag bør udskiftes. Beliggende ad 1 km grusvej med udsigt til marker på alle sider, langt fra naboer, gammel beplantet have - men ikke holdt."*

På baggrund af besigtigelsen blev ejendommen vurderet til maksimalt at have en værdi på 375.000 kr. i sin nuværende stand, og ejendommen rubriceredes i indklagedes interne system i "ringeste" ejendomsklasse.

På baggrund af besigtigelsen meddelte en af indklagedes medarbejdere samme dato telefonisk klagernes ejendomsmægler, at der alene ville kunne tilbydes en 60 pct. belåning af ejendommen ud fra den kontantværdi, indklagede havde fastsat ejendommen til. Hvis der skulle tilbydes en 80 pct. belåning, ville det være på betingelse af, at ejendommen fik nye vinduer, nyt køkken og nyt bad.

Herefter forløb der over en måned før indklagede på ny hørte til sagen fra klagerne, nemlig ved modtagelsen af købsaftale den 18. juni 1998. I skrivelsen fra klagernes ejendomsmægler anføres det: *"Vedlagt fremsendes kopi af købsaftale vedr. ovennævnte ejendom, idet jeg skal anmode om lånetilbud i h.t. denne. Lånetilbudet bedes venligst fremsendt som obligationslån i henhold til vedlagte tillæg"*. Brevet henviser ikke til, at det på dette tidspunkt er klagernes ejendomsmæglers opfattelse, at der tidligere skulle være afgivet et endeligt lånetilsagn fra indklagedes side. Af købsaftalen fremgår det endvidere, at ejendommen trænger til "en gennemgribende modernisering og istandsættelse"

Parterne drøftede herefter sagen yderligere telefonisk, hvorefter såvel klagerne som indklagede skriftligt præciserede hver deres standpunkt, efter at indklagede havde afvist at belåne ejendommen.

Den 24. september forespurgte klagernes ejendomsmægler på ny om et ejerskiftelån, nu med henblik på salg til nogle nye købere. Indklagede så sig imidlertid nødsaget til også at afslå denne ansøgning, da det oplystes, at formålet med købet var en udlejning til de oprindelige købere.

Realkreditinstitutterne er ikke forpligtet til at afgive lånetilbud eller yde lån. Afslag på belåning henhører under realkreditinstitutternes udlåns- og kreditpolitik. I denne sag er der efter sædvanlig konkret kreditmæssig vurdering i overensstemmelse med indklagedes kreditpolitik ikke fundet grundlag for at kunne imødekomme klagernes låneansøgning. Ejendommen vurderedes til at være handlet langt over værdien i handel og vandel. Herudover vurderedes ejendommen til at være vanskelig omsættelig. Det er korrekt, at køberne af ejendommen er registreret med kernekundestatus, men samtidig er der registreret små uregelmæssigheder i betalingerne for 1998, ligesom besigtigelse af den ejendom, de har beboet indtil nu, har givet anledning til bemærkninger. Endelig er der på ejendommen en uafsluttet udstykningssag. Samlet vurderede indklagede således ved behandlingen af lånesagen, at der ikke kunne tilbydes et lån i den pågældende ejendom i forbindelse med den indgåede handel.

Indklagede afviser, at der skulle være indgået en endelig bindende aftale over telefonen som skitseret af klagerne. Dette har også formodningen for sig, henset til, at klagernes ejendomsmægler ved fremsendelse af købsaftalen ikke henviste til, at der en måned tidligere skulle være indgået en sådan aftale, ligesom købsaftalen indeholder vilkår om en realkreditbelåning på 300.000 kr. og ikke, som indklagede tidligere indikerede telefonisk, 225.000 kr. (svarende til 60 pct. af den kontantværdi indklagede vurderede ejendommen til).

På baggrund heraf skal indklagede afvise at være forpligtet til at yde klagerne et lån på 300.000 kr. som krævet af klagernes ejendomsmægler.

**ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

Nævnet finder ikke grundlag for at fastslå, at ejendomsmægleren på klagerens vegne har indgået en aftale, der forpligter indklagede til at belåne klagerens ejendom.

Nævnet finder heller ikke at kunne pålægge indklagede at godkende køberne. Nævnet bemærker i tilslutning hertil, at afslag på belåning, herunder købergodkendelse, henhører under realkreditinstitutternes udlåns- og kreditpolitik, som Nævnet i almindelighed ikke finder at kunne tage stilling til.

Nævnet kan derfor ikke give klagerne medhold i klagen.

Som følge af det anførte

**b e s t e m m e s**

Nykredit A/S frifindes.

Hugo Wendler Pedersen / Susanne Nielsen