



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 8. december 1999

JOURNAL NR: 1999-04-045-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 22. november 1999

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Daniel Noe Harboe

Leif Nielsen

Per Englyst

Kim Steen Nielsen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren er direktør og anpartshaver i et anpartsselskab, som ejer den ejendom, som klageren bebor. Fra ejendommens kælder driver klageren gennem anpartsselskabet en vinimportvirksomhed. I ejendommen indestår lån til det indklagede realkreditinstitut.

Efter det oplyste anmodede klageren den 5. januar 1999 telefonisk indklagede om at yde lån, der skulle anvendes til omlægning af et eksisterende lån til indklagede samt et privat pantebrev. Herudover anmodede klageren om et tillægslån på ca. 100.000 kr.

Indklagede fremsendte den 26. januar 1999 følgende brev til klageren:

"Jeg fremsender som aftalt en beregning, der viser konsekvenserne ved at omlægge det eksisterende lån til henholdsvis et 5% kontantlån eller et FlexlånR med årlig rentetilpasning.

I løbet af næste uge, vil vi kontakte Dem med henblik på en vurdering af muligheden for et tillægslån på kr. 100.000,-

Jeg vedlægger en blanket til opsigelse af det gamle lån. Hvis De har besluttet Dem for under alle omstændigheder at omprioritere, skal lånet opsiges senest den 29. januar.

Hvis De har spørgsmål, er De velkommen til at kontakte os."

Klageren opsigte ultimo januar 1999 det indestående lån til indklagede.

Indklagede fremsendte den 3. marts 1999 et lånetilbud til klageren vedrørende omlægning af det indestående lån til indklagede til et nyt 20-årigt kontantlån på 203.000 kr. Det tilbudte lån var forudsat ydet med 1. prioritet, og det fremgik, at alle andre hæftelser i ejendommen måtte indfries eller rykke tilbage for det nye lån.

Indklagede udarbejdede den 25. marts 1999 en aftale om prioritering og tinglysning, i henhold til hvilken indklagede skulle forestå tinglysningen af pantebrevet for det tilbudte lån, der skulle udbetales hurtigst muligt. Ifølge aftalen skulle indfrielsesbeløbet for det indestående lån ved låneudbetalingen modregnes i det nye låns provenu.

Låneomlægningen blev gennemført den 31. marts 1999.

Klageren fremsendte den 30. marts 1999 følgende brev til indklagede:



"...Medio januar 1999 henvendte vi os til ...(indklagede)..., for at forhøre os om evt. lånemuligheder/omlægninger efter en væsentligt om- og tilbygning til ovennævnte ejendom. Ved købet af huset i 1994 bidrog ...(indklagede)... med et 8% lån i størrelsesorden ca. 200.000 - hvilket svarer til ca. 50% af den daværende købspris.

Få dage senere blev vi ringet op og fik at vide, at ...(indklagede)... ikke kunne medvirke med yderligere engagement end det bestående, hvorefter vi gjorde opmærksom på de væsentlige om- og tilbygninger - dette var ikke ...(indklagede)... bekendt. Foreholdt dette ville man sende en vurderingsmedarbejder ud for at besigtige ejendommen. Der blev herefter lavet en aftale med vurderingsmedarbejder ... Til stede ved mødet var endvidere advokat ... samt undertegnede ... direktør i ...(anpartsselskabet)...

Ved ankomsten startede ...(vurderingsmedarbejderen)... med at undskylde, at ...(indklagede)... havde været for hurtig "på aftrækkeren" m.h.t. til det første afslag.

...(Vurderingsmedarbejderen)... gennemgik herefter huset minutiøst - huset har i dag en størrelse på 136 m² i stueetagen samt 165 m² høj kælder med nedkørsel. Tidligere var arealet 2 gange 110 m².

Efter gennemgangen sad ...(vurderingsmedarbejderen)..., ...(advokaten)... samt ...(klageren)... omkring bordet og førte en yderst seriøs og fornuftig samtale ang. ønsker og muligheder. Diverse ejendomspapirer var på ...(vurderingsmedarbejderens)... foranledning fundet frem - bl.a. den offentlige ejendomsvurdering, som er på 910.000 - før tilbygning. Desuden foreligger en ejendomsmæglervurdering - ca. 1½ år gammel - på ca. 1.000.000 - også før tilbygning.

...(Vurderingsmedarbejderen)... lagde sig ikke fast på et bestemt beløb - hverken minimum eller maximum - men samtalen udviklede sig på den måde, at vi helt klart blev stillet en berettiget forventning i udsigt om et beløb i størrelsesorden 400.000 - 600.000 - betinget af, at tinglyste pantebrev, oprindeligt stort ca. 200.000 skulle indfries.

...(Vurderingsmedarbejderen)... gjorde opmærksom på, hvilke papirer hun skulle bruge og så snart hun havde modtaget disse, ville der gå ca. 8 til 10 dage, inden vi fik bekræftelse på lånets størrelse, jfr. før nævnte afsnit.

Herefter orienterede jeg min bank om tilsagnet og forberedte den samlede omprioritering i anledning af tillægsbelåningen.

Efter at have afleveret de relevante papirer og der var gået 14 dage uden, at vi havde hørt fra ...(vurderingsmedarbejderen)... - ringede undertegnede til ...(indklagede)..., hvor jeg fik at vide, at ...(vurderingsmedarbejderen)... var på ferie, men en anden medarbejder herr ... ville se på sagen og ringe tilbage til os - hvilket skete med en besked om, at ...(indklagede)... ikke ønskede at engagere sig yderligere i ovennævnte ejendom. Det oprindelige lån, ville man pr. kulance konvertere, idet man i januar havde tilskyndet os til at opsigte dette - inden den 1. Februar 1999.



Uforstående over for dette, tog undertegnede til ...(indklagede)... - efter (vurderingsmedarbejderens)... hjemkomst fra ferie - og hun beklagede meget, at hun var blevet desavoueret, idet hendes indstilling i denne sag havde været, at ...(indklagede)... skulle yde et lån på ca. 400.000 - dette beløb nævnte ...(vurderingsmedarbejderen)... over for undertegnede, som derefter måtte tage fra ...(indklagede)... med uforrettet sag.

Efter et par dages betænkningstid tog advokat ... samt undertegnede igen til ...(indklagede)..., hvor vi på ny fik en samtale med ...(vurderingsmedarbejderen)..., som dog ikke kunne gøre andet end at anbefale os en snak med gruppeleder ... Da denne midlertidigt var optaget, blev aftalen, at vi sad "stand by" ved telefonen og kunne være på ...(indklagedes adresse)... med 5 min. varsel.

Efter et par timers forløb, blev vi ringet op af ...(gruppelederen)..., som imidlertid fandt, at det var tidsspilde at holde møde med ham, da der ikke ville blive foretaget yderligere i sagen - konverteringen af de 200.000 skulle vi betragte som "pr. kulance" idet vi måske var blevet fanget på "det forkert ben" m.h.t. opsigelse af det gamle lån.

Det er uforståeligt for os, hvordan den seriøse og behagelige samtale vi havde med den i øvrigt sympatiske og - for os - kompetente udsendte vurderingsmedarbejder og hvori hun helt klart skaber en berettiget forventning om en eller anden lånestørrelse, kunne ende sådan.

Ligeledes er det uforståeligt for os, at man ved købet i 1994 går ind med ca. 50% - for så 5 år senere, ikke vil belåne mere end ca. 18%.

Der blev skabt en berettiget forventning hos os, som af almindelige mennesker forstås som et reelt tilsagn, hvor alene teknik skulle besvare, hvorledes låneudmålingen og omprioriteringen blev gennemført i forhold til ...(vurderingsmedarbejderens)... oplysninger under mødet på ejendommen.

Nærværende skrivelse er en klage med henblik på, at det givne tilsagn bliver effektueret og modtagelse af denne skrivelse bedes venligst bekræftet. Indtil videre har vi ikke i denne sag klaget til Realkreditankenævnet..."

Den 21. april 1999 besvarede indklagede klagerens henvendelse på følgende måde:

"...I forlængelse af vores brev af den 31. marts 1999 har jeg gennemgået Deres sag.

Ved min gennemgang har jeg kunnet konstatere, at vi ved vores vurdering af ejendommen ikke har fundet, at der var grundlag for yderligere belåning, uanset den gennemførte om- og tilbygning.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at ...(indklagede)... alene foretager belåning på baggrund af vores egen vurdering. Ved ...(indklagedes)... vurdering indgår ejendommens beliggenhed som et af flere parametre.



Det forhold, at vi foretager en besigtigelse af Deres ejendom, er på ingen måde udtryk for, at vi vil eller er forpligtet til at tilbyde Dem et lån, men sker alene for, at vi kan få et fuldstændigt grundlag for vores vurdering.

Jeg skal naturligvis beklage, såfremt De ved en fejltagelse skulle have fået en anden opfattelse i forbindelse med vores besigtigelse af ejendommen...”

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at yde selskabet lån i overensstemmelse med låneansøgningen af 15. januar 1999 og i henhold til de af indklagede afgivne løfter under besigtigelsen af ejendommen den 4. februar 1999.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til sit brev af 30. marts 1999 og indklagedes svar herpå af 21. april 1999, hvilket svar ikke er tilfredsstillende for ham. Han skal gøre følgende bemærkninger:

Med hensyn til ejendommens beliggenhed har indklagede hele tiden kendt adressen samt heraf beliggenheden, idet man, som det fremgår af klageskriftet, ydede lån til ejendommen for 5 år siden.

Han må endvidere fastholde, at der er rigelig dækning for et lån i omtalte størrelsesorden i ejendommen.

I det hele virker denne lånesagsbehandling samt indklagedes adfærd i denne sag yderst kritisabel.

Ejendommen er først og fremmest en beboelsesejendom. Den oprindelige belåning, som han overtog ved erhvervelsen af ejendommen var en privatbelåning.

Ejendommens kælder, som tidligere blev anvendt til håndværksmæssigt værksted, bruges af ham til vinlager for hans mindre erhvervsvirksomhed, som for ordens skyld drives i selskabsform.



Der er tale om et privatkundeforhold, der ønskedes videreført i forbindelse med konvertering, hvor indklagede ud fra privatkunderelationen og de samlede forhold henledte hans opmærksomhed på øget lånemulighed som følge af samfundsudviklingen de seneste år, uden at der var eller blev tale om ændret kunderelation.

Tilbygningerne i ejendommen vedrører i øvrigt navnlig en udvidelse af beboelsesarealet.

Opsigelsen af eksisterende lån blev afgivet på foranledning af og ved opbringning fra indklagede, idet hans yderligere oplysninger om ejendommen betød, at lånegrundlaget var nyt - underforstået større, så han kunne trygt "sige op".

Indklagedes vurderingsmedarbejder oplyste under det af indklagede ønskede møde, at kun en nærmere efterregning og yderligere dokumentation vedrørende ejendommen - ikke området - som man kendte - ville give svar på, om lånetilbuddet ville blive 6 - 7 eller 800.000 kr., men at det var den størrelsesorden, den nye belåning ville have. Vurderingsmedarbejderen bekræftede derved den beregning, som advokaten (medanpartshaveren) anstillede ved mødet og som ikke forinden var drøftet, om 60 pct. belåning i forhold til en beskeden handelsværdi for hans ejendom.

Den kreditmæssige vurdering, der ligger til grund for tilbud af 3. marts 1999, er ny og svarer ikke på nogen måde til, hvad der var anført over for ham før og navnlig under besigtigelsen, hvor vurderingsmedarbejderen tilkendegav at ville yde ham lån svarende til hans oprindelige ansøgning uden forbehold (mindst 600.000 nominelt) mod yderligere ejendomsdokumentationer. Hans bank og han videreeksperederede straks de manglende oplysninger.

Begrundelsen for afslaget - nemlig beliggenheden - er helt uforstående - idet ejendommen - med tilbygning eller ej - i sagens natur ligger på samme sted, som da indklagede i 1993 ydede lån i samme - svarende til 50 pct. af hans købesum da.

Der er intet kreditmæssigt grundlag for det givne afslag. Og afslaget er uberettiget, efter hvad indklagedes medarbejder reelt bedyrede og lovede under mødet.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet den 15. januar 1999 modtog en telefonisk låneansøgning fra klageren. Det ansøgte lån skulle dække omlægning af det eksisterende kontantlån hos indklagede på



oprindelig 202.000 kr., omlægning af et privat pantebrev samt et tillægslån på ca. 100.000,00 kr.

Indklagede kontaktede klageren pr. telefon den 26. januar 1999 og gav i første omgang afslag på yderligere belåning i ejendommen. Klageren oplyste ved samtalen, at der var opført en tilbygning, der dog p.t. ikke fremgik af BBR-ejermeddelelsen. På baggrund af denne oplysning aftalte de, at indklagede skulle kontakte klageren en uge senere med henblik på en ny vurdering af ejendommen. Indklagede sendte samtidig to ombytningsberegninger på en omlægning af det eksisterende indklagede lån til klageren, jf. indklagedes brev af 26. januar 1999.

Den 27. januar 1999 modtog indklagede en opsigelse af det eksisterende lån, og indklagede kontaktede klageren og aftalte en besigtigelse den 4. februar 1999.

Ved besigtigelsen deltog klageren og en advokat, som er medianpartshaver. Efter en gennemgang af ejendommen udleverede klageren nogle af de papirer, som indklagede havde anmodet om. De resterende papirer blev eftersendt. Klageren oplyste, at den offentlige ejendomsvurdering, der pr. 1. januar 1998 var 910.000,00 kr., ikke tog højde for den nye tilbygning. Det blev ligeledes oplyst, at en ejendomsmægler havde vurderet ejendommen til ca. 1. mill. Advokaten oplyste, at en 60 pct. belåning ville give et lån i størrelsen 500-600.000 kr. Klageren havde således på forhånd en forventning om lån af en given størrelse - på basis af ejendomsvurderingen og mæglervurderingen. Indklagede kommenterede ikke disse tal, men oplyste, at låneudmålingen ville bero på indklagedes egen vurdering af ejendommen.

Grundet en fejl fremsendte indklagede først et tilbud den 3. marts 1999, efter at klageren havde rykket herfor. Tilbudet vedrørte alene en omlægning af indklagedes eksisterende lån, idet indklagede på baggrund af en kreditmæssig vurdering ikke ønskede at tilbyde yderligere lån i ejendommen. Dette blev samtidigt med afsendelsen af lånetilbudet meddelt klageren pr. telefon.

Den 8. marts 1999 kontaktede klageren indklagede pr. telefon og oplyste, at han var skuffet og uforstående over for afgørelsen.

Den 9. eller 10. marts 1999 henvendte klageren sig personligt til indklagede for at klage over afgørelsen. Indklagede fastholdt sit afslag på yderligere lån begrundet i ejendommens beliggenhed - parcelhus i industrikvarter. Samtidig foreslog indklagede klageren, at han kunne rette henvendelse til andre realkreditinstitutter med henblik på ansøgning om det ønskede lån. Det blev ligeledes aftalt, at klageren skulle vende tilbage



i uge 11, hvis han ønskede at gennemføre omlægning af det eksisterende lån med tinglysningservice.

Sidst i uge 10 eller først i uge 11 henvendte klageren sig på ny sammen med advokaten, som er medansvarshaver. Indklagede afviste igen klagen og gentog begrundelsen for afslaget. Samtidig blev det oplyst, at et nyt møde ikke ville ændre indklagedes afgørelse.

Den 25. marts 1999 afholdte indklagede et tinglysningsmøde med klageren, hvor en omlægning af det eksisterende lån blev aftalt. Det nyt lån blev udbetalt den 31. marts 1999.

Ved brev af 30. marts 1999 klagede klageren til indklagedes administrerende direktør. Indklagedes administrerende direktør fastholdt afslaget ved brev af 21. april 1999.

Ved indklagedes kreditpolitiske vurdering af klagerens ejendom har indklagede ikke fundet grundlag for yderligere belåning uanset den gennemførte om- og tilbygning. Dette skyldes blandt andet ejendommens type og beliggenhed - parcelhus i industri-kvarter - hvilket klageren blev oplyst telefonisk om den 3. marts 1999.

Indklagede har ikke ved behandlingen af klagerens låneansøgning stillet klageren et lån af en given størrelse i udsigt, hverken mundtligt eller skriftligt. Først ved afgivelsen af indklagedes lånetilbud, oplyste indklagede et konkret beløb. Det er således ikke korrekt, at indklagede har givet klageren en berettiget forventning om, at indklagede vil belåne hans ejendom yderligere.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at der mundtligt - som anført af klageren - er givet tilsagn af indklagedes vurderingsmedarbejder om belåning i en størrelsesorden på 6-800.000 kr.

Der er heller ikke grundlag for at fastslå, at indklagede gennem långivningen i 1994 har forpligtet sig til fortsat at yde lån i klagerens ejendom.

Nævnet finder ikke generelt at kunne efterprøve de kredit- og udlånspolitiske vurderinger, der har ført til, at indklagede har givet afslag på lån.



Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen