



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 27. maj 2002

JOURNAL NR.: 202-01-012-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn. Efterstående panthavers afvisning af tilbagerykning.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 16. maj 2002

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Grit Munk

Jeanette Werner

Per Englyst

Søren Møller-Damgaard

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne ejer en ejendom, hvori der indestår et lån på 593.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut samt et ejerpantebrev på 245.000 kr., som er givet i håndpant til klagerens pengeinstitut for deres engagement med pengeinstituttet.

Indklagede fremsendte den 13. november 2001 et lånetilbud til klagerne vedrørende et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 205.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Prioritetsstilling

Lånet skal have følgende prioritetsstilling:

593.000 kr. ...(indklagede)..
205.000 kr. ...(indklagede)... (tilbudt lån)

Lån kan udbetales, når vi har modtaget

- Færdigmelding fra ...(indklagedes)... konsulent. ...(Indklagede)... skal foretage en endelig værdiansættelse, når byggearbejdet/forbedringen er udført. Det tilbudte lån kan reduceres, hvis værdiansættelsen efter gældende regler ikke giver mulighed for det tilbudte lån.
- Tinglyst anmærkningsfrit pantebrev eller garanti herfor...

I øvrigt kan vi oplyse

...

Lånet kan udbetales, før byggearbejdet/forbedringen er færdigmeldt af ...(indklagede)..., hvis der gives ...(indklagede)... pant i et kontantbeløb på (foreløbigt anslået) 82.000,00 kr. indestående på en konto i et pengeinstitut. Beløbets størrelse vil først blive endeligt fastsat på basis af lånets udbetalingskurs. I stedet for pant i et kontantbeløb kan der stilles pengeinstitutgaranti for et tilsvarende beløb.

Færdigmelding omfatter nye mahogny-vinduer og yderdøre i hele huset...

Budget for lånetilbud

...

Anslået beløb til udbetaling kr. 184.640

...Der er ikke taget højde for eventuel indfrielse af lån..."

Klagerne underskrev den 14. november 2001 henholdsvis pantebrev og tinglysningsaftale vedrørende et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 210.000 kr. I henhold til pantebrevet skulle det nye lån have oprykkende panteret efter lånet på 593.000 kr. til indklagede. Af tinglysningsaftalen fremgår blandt andet følgende:

"**Tinglysning**

Undertegnede anmoder herved om, at ...(indklagede)... på vore vegne forestår tinglysning af det pantebrev, der udstedes ved vores accept af lånetilbudet fra ...(indklagede)...

...Indfrielse af lån

Vi anmoder samtidig om, at ...(indklagede)... af det nye låns provenu indfrier følgende lån med pant i ejendommen:

	Valuta	Hovedstol	Restgæld	Pr. dato	Kreditor
1	DKK	68.000	68.000	18.09.2001	69.585,65 Bank ...(klager- nes penge- institut)...

...(Indklagede)... bemyndiges til at indhente oplysninger om ovennævnte lån og er bemyndiget til på vore vegne at opsiges/indfri lånet på den måde, ...(indklagede)... finder mest hensigtsmæssig.

Det er aftalt, at ovenstående lån indfries på følgende vilkår:

	Indfrielsesdato	Straksindfries/ Opsige pr. termin	Evt. betaling af Overkurs	Kurssikring
1				

...(Indklagede)... er berettiget til at forestå aflysning af det indfrie pantebrev.

Låneudbetaling

Det er aftalt, at det nye lån skal udbetales:

...

☒ Fastkursaftale kurs 93,85 pr. 19/11-2001

...

Respekt/rykning af lån

...(Indklagede)... er endvidere bemyndiget til på vore vegne hos rettighedshavere i ejendommen at indhente samtykke, som er en betingelse for anmærkningsfri tinglysning af pantebrevet.

Endvidere bemyndiges ...(indklagede)... til på vore vegne at indbetale ekstraordinære afdrag som kreditor kan stille krav om i henhold til pantebrevet.

Prioriteter som skal rykke i henhold til oplysninger fra tingbogen:

Valuta	Hovedstol	Kreditor
DKK	245.000	Ejerpantebrev ...(klager- pengeinstitut)...

Afregningskonto

Vi er indforstået med, at der hos ...(indklagede)... oprettes en afregningskonto i vore navne til brug for sagens ekspedition.

Vi tiltræder, at ...(indklagede)... - forinden det tilbudte lån er udbetalt - på vores regning kan hæve beløb til dækning af indfrielsesbeløb, ekstraordinære afdrag, gebyrer og omkostninger m.v. i forbindelse med sagens ekspedition...

Anmodning om garantistillelse

Vi tiltræder, at der på vore vegne rekvireres anfordringsgaranti i ...(et med indklagede koncernforbundet pengeinstitut)... til sikkerhed for levering af anmærkningsfrit tinglyst pantebrev med den forudsatte prioritetsstilling eller indfrielse af det ydede lån. Garantien dækker indfrielse af det nye lån og alle omkostninger forbundet hermed samt omkostninger, gebyrer, afgifter, provisioner m.v. forbundet med lånesagen. Garantistillelsen indebærer bl.a., at ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... skal betale under garantien, hvis ...(indklagede)... ikke inden 6 måneder efter det nye pantebrev tinglysning med retsanmærkning(er) kan få annulleret denne/disse. Hvis ...(det koncernforbundne pengeinstituts)... garanti bliver effektiv, er vi forpligtet til på ...(det koncernforbundne pengeinstituts)... anfordring af betale det samlede forfaldne beløb...

Pantsætningserklæring

Til sikkerhed for den af ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... afgivne garanti og til sikkerhed for samtlige vore forpligtelser over for ...(indklagede)..., giver vi ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... og ...(indklagede)... pant i provenuet fra det tilbudte lån, eventuelt i form af obligationer, der til enhver tid beror i ...(indklagede)... eller i depot hos ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... samt i det til enhver tid indestående på afregningskontoen...

De pantsatte aktiver frigives, når samtlige følgende betingelser er opfyldte:

Pantebrevet er tinglyst anmærkningsfrit.

Samtlige betingelser og vilkår for ydelse og udbetaling af lånet er opfyldte.

Forfaldne ydelser på det tilbudte lån og på vore eventuelle andre lån i ...(indklagede)... er betalte.

...(Det koncernforbundne pengeinstituts)... garanti er frigivet.

Gennemførelse af lånesagen

Vi er forinden underskrivelsen af pantebrevet og nærværende aftale blevet gjort bekendt med:

- at det er en forudsætning for lånesagens gennemførelse, at evt. efterstående rettighedshavere giver deres samtykke.
- at vi også er forpligtet til at betale de med sagen forbundne gebyrer og omkostninger, uanset denne ikke kan gennemføres, hvis dette skyldes forhold, der ikke kan tilregnes ...(indklagede)...
- at vi er forpligtet til på ...(indklagedes)... anfordring at indbetale ethvert beløb udlagt af ...(indklagede)... til indfrielse af det eksisterende lån samt gebyrer og omkostninger, hvis provenuet fra det tilbudte lån ikke er tilstrækkeligt, lånet ikke kommer til udbetaling eller kun udbetales delvist.

Rådgivning

Vi er forinden underskrivelse af pantebrevet, og nærværende aftale blevet gjort bekendt med:

- det forventede tidsmæssige forløb i sagen samt forudsætningerne for lånesagens endelige gennemførelse.
- vilkårene og betingelserne for lånetilbudet og udbetaling af det tilbudte lån samt vilkårene for indfrielsen af det eksisterende lån, herunder indbetaling af delydelse på lån i ...(indklagede)...
- de økonomiske herunder de skattemæssige konsekvenser af låneoptagelsen og indfrielse af det eksisterende lån.

- de med sagen forbundne gebyrer, herunder gebyrer til ...(indklagede)... samt øvrige omkostninger.
- gebyr for sagens gennemførsel er aftalt til 2.100,00 kr..."

Ligeledes den 14. november 2001 underskrev klagerne en allonge til ejerpantebrevet, i henhold til hvilken ejerpantebrevet fremover skulle respektere henholdsvis lånet på 593.000 kr. samt det nye lån på 210.000 kr. til indklagede.

Klagernes pengeinstitut fremsendte den 20. november 2001 følgende brev til indklagede:

"Hermed returneres den fremsendte check på 69.585,65 kr., idet Banken ikke kan bevilge respekt af nyt 5% ...(indklagede)... 210.000 kr. obligationslån, uden at det fulde provenu afvikles på gælden i ...(pengeinstitutttet)..."

Klagernes advokat fremsendte den 28. december 2001 følgende brev til indklagede:

"...(Klagerne)... har henvendt sig her på kontoret, idet disse efter lånetilsagn fra ...(indklagede)... har optaget lån til køb og isættelse af nye vinduer i ovennævnte ejendom tilhørende mine klienter.

Mine klienter oplyser at De nu alligevel ikke vil udbetale lånet til mine klienter.

Jeg er i besiddelse af skriftligt lånetilbud dateret 14.11.2001. Heraf fremgår, at De tilbyder mine klienter obligationslån med hovedstol på 210.000,00 og med løbetid på 30 år.

Tilbudet er kommet i stand efter flere telefoniske drøftelser med Dem.

I forbindelse med Deres behandling af sagen fik De fra mine klienter udleveret oplysning om hæftelsen indenfor det på ejendommen lyste ejerpantebrev. De fik udleveret genpart af gældsbeholdning til ...(pengeinstitutttet)... samt historik vedrørende låneudviklingen inden for rammerne af ejerpantebrevet, hvoraf det fremgår at pengeinstitutttet stadig har restgæld inden for rammerne af dette. Kopi af dette materiale er vedlagt som bilag 1 til nærværende.

Mine klienter oplyser at have underskrevet endelige lånedokumenter/allonge til ejerpantebrev på Deres kontor. For en god ordens skyld beder jeg Dem høfligst fremsende kopi til mit kontor af de dokumenter mine klienter har underskrevet hos Dem.

I forbindelse med drøftelser om kreditten oplyste De først på møde d. 14.11.01 at ...(pengeinstitutttet)... skulle rykke i prioritet. Mine klienter blev oplyst at dette blot var en "ren formalitet".

Låneaftale blev herefter indgået.

Det har efterfølgende, efter mine klienters henvendelse til ...(pengeinstitutttet)... vist sig, at De ikke har haft kontakt til ...(pengeinstitutttet)...

Alligevel indgik De låneaftalen med mine klienter, der i øvrigt fik oplyst, at disse blot kunne bestille de omhandlende vinduer, hvilket således er sket.

Som De er bekendt med har ...(pengeinstituttet)... ikke villet give rykningstilsagn.

Der er imidlertid ikke overfor mine klienter blevet fremhævet at lånetilsagn var betinget heraf. Derimod har mine klienter, der i øvrigt har indrettet sig i tillid til Deres tilsagn om kredit, underskrevet endelig aftale hos Dem herom.

Det er min opfattelse at ...(indklagede)... under de givne omstændigheder må bære risikoen for at rykningstilsagn kan indrømmes, og ellers tåle dårligere prioritet.

De må således på det foreliggende grundlag udbetale lånet i overensstemmelse med de vilkår som De har fremsat i lånetilbudet, som er accepteret af mine klienter. Der er indgået endelig bindende låneaftale.

Såfremt der ikke sker udbetaling forbeholdes yderligere retsskridt.

Endvidere forbeholdes at gøre erstatningskrav gældende for mine klienter eventuelle tab og krav som følge af skuffede forventninger.

Såfremt De har kommentarer bedes disse straks meddelt mig.

Jeg imødeser desuden venligst at udbetalingen finder sted snarest muligt."

Den 15. januar 2002 fremsendte indklagede følgende redegørelse til klagernes advokat:

"Ved skrivelse af 28. december 2001 har De som advokat for ...(klagerne)... anmodet ...(indklagede)... om at udbetale et tillægslån på 205.000 kr. til Deres klienter.

I den anledning må ...(indklagede)... desværre meddele, at betingelserne for at udbetale lånet til Deres klienter ikke foreligger.

Som det fremgår af vedlagte lånetilbud, side 2, er det en utvetydig betingelse, at pantebrevet på 205.000 kr. får 2. prioritet (efter pantebrevet på 593.000 kr.). Dette fremgår også af pantebrevet.

Det fremgår endvidere af vedlagte tinglysningsaftale, side 4, at det er en klar forudsætning, at efterstående panthavere skal rykke, hvilket Deres klienter også mundtligt den 14. november 2001 blev gjort opmærksom.

Da ...(pengeinstituttet)... imidlertid har afslået at rykke for tillægslånet, kan den forudsatte prioritet ikke opnås - og lånet dermed ikke udbetales.

Det er ikke korrekt, at Deres klienter fik at vide, at det var en ren formalitet, at ...(pengeinstituttet)... skulle rykke. Deres klienter blev den 14. november 2001 derimod oplyst om, at ...(pengeinstituttet)... skulle rykke for tillægslånet, og at dette sædvanligvis ikke var noget problem, da lånet skulle bruges til forbedringer af ejendommen.

På denne baggrund indhentede ...(indklagede)... således ikke på forhånd noget rykningstilsagn, og ...(pengeinstituttets)... efterfølgende afslag var ganske overraskende og uventet.

Det er en uheldig situation for Deres klienter, da de ønsker at ombygge og renovere ejendommen, men det er ikke ...(indklagede)..., men derimod ...(pengeinstituttet)..., som hindrer ombygningen.

Det bemærkes i den forbindelse, at Deres klienter straks - da ...(pengeinstituttet)... gav afslag den 20. november 2001 - telefonisk blev underrettet herom, ligesom ...(indklagede)... efterfølgende forgæves forsøgte at hjælpe Deres klienter med at finde anden bankforbindelse. Deres klienter har derfor haft al anledning til at afbestille de bestilte vinduer.

Deres klienter har således ikke krav på at få tillægslånet udbetalt, men "alene" at lånet indfries og lånesagen afsluttes uden omkostninger for Deres klienter.

Omkostningerne kan opgøres til henholdsvis lånesagsgebyr på 1.000 kr., kurtage 292 kr., gebyr for tinglysningsaftale på 2.100 kr., garantiprovision på 500 kr. og gebyr for tingsbogsattest på 175 kr., i alt 4.067 kr., som hermed frafalder.

...(Indklagede)... vil således indfri lånet indenfor de næste par dage og anser herefter lånesagen for afsluttet.

Hvis De har spørgsmål til sagen, er De velkommen til at ringe til mig på tlf.nr. ..."

Klagerens advokat fastholdt ved brev af 21. januar 2002 klagen med følgende begrundelse:

"...Under henvisning til Deres skrivelse af 15.2.01. skal jeg vende tilbage, idet det fastholdes at mine klienter ikke har kunnet have anden forventning end at låneaftalen var faldet på plads.

Når låneforløbet er nået så langt som det her er tilfældet og der er udfærdiget tinglysningsaftale samt givet meddelelse til mine klienter om at de kan bestille de omhandlende vinduer, må mine klienter kunne henholde sig til Deres lånetilsagn.

Vedrørende selve begivenhedsforløbet og rådgivning i sagen fastholdes det i min skrivelse af 28. fm. anførte.

Der forbeholdes erstatningskrav for mine klienters tab ved ...(indklagedes)... rådgivning og sagsbehandling i denne sag.

Mine klienter vil snarest vende tilbage vedrørende indbringelse for Realkreditankenævnet..."

Klagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at yde dem et 30-årigt 5 pct. obligationslån på 210.000 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at de er blevet fejlagtigt rådgivet. Vedrørende øvrige anbringender og sagens omstændigheder henviser de til brevene fra deres advokat til indklagede.

De har følgende kommentarer til indklagedes fremstilling over for Ankenævnet:

Som korrekt anført af indklagede drøftede de i løbet af efteråret 2001 (fra september til november) flere gange med indklagedes konsulent optagelse af tillægslån i deres hus til indkøb af nye vinduer og døre. Under disse drøftelser nævnte eller påpegede konsulenten på intet tidspunkt, at deres pengeinstitut skulle rykke i prioritering.

De afventede konsulentens positive tilsagn, inden de medio september 2001 indhentede tilbud på vinduer og døre - og afgav først endelig ordre primo oktober 2001. I den mellemliggende tidsperiode fra 18. september 2001, hvor de modtog det første tilbud på vinduer og døre, til 14. november 2001 har hverken indklagede eller indklagedes konsulent på noget tidspunkt henvendt sig til deres pengeinstitut i sagen, hvorfor de var af den klare opfattelse, at sagen var korrekt gennemført.

De vil derfor gøre gældende, at de på intet tidspunkt forud for 14. november 2001 var bekendt med indklagedes forudsætninger for lånesagens gennemførelse, nemlig at det var en klar og utvetydig forudsætning, at den efterstående panthaver skulle meddele rykningstilsagn.

Yderligere vil de endnu en gang pointere, at indklagedes konsulent på mødet den 14. november 2001 vedrørende endelig låneunderskrivelse oplyste, at rykningstilsagnet fra deres pengeinstitut blot var en formalitet. Derfor skrev de under på lånedokumenterne i god tro.

Indklagede har givet lånetilsagn, og risikoen for, at rykningstilsagnet ikke meddeltes, påhviler under de givne omstændigheder indklagede og ikke dem.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne i løbet af efteråret 2001 flere gange havde drøftelser med indklagede om muligheden for at optage et tillægslån i den omhandlede ejendom.

Hæftelserne på ejendommen udgjorde forud for optagelsen af tillægslånet:

Pantebrev til indklagede	kr. 593.000
Ejerpantebrev med meddelelse til klagerens pengeinstitut	kr. 245.000

Den 14. november 2001 afholdtes der på indklagedes kontor møde mellem parterne, hvor det fremlagte lånetilbud af 13. november blev drøftet. På mødet den 14. november 2001 hos indklagede underskrev klagerne endvidere allonge til ejerpantebrevet beroende hos pengeinstituttet.

Det bestrides, at klagerne af indklagede fik oplyst, at rykningstilsagnet fra pengeinstituttet blot var en formalitet. Derimod blev klagerne på mødet oplyst om, at indhentelse af et sådant rykningstilsagn sædvanligvis ikke var noget problem, når lånet skulle anvendes til forbedringer af klagerens ejendom. Denne oplysning burde også over for klagerne indikere, at tilsagnet endnu ikke var indhentet, hvorfor klagerne ikke den 14. november 2001 har kunnet have en berettiget forventning om, at samtlige lånets vilkår var opfyldt på dette tidspunkt.

Det blev mundtligt og skriftligt tilkendegivet over for klagerne, at indklagede ønskede, at tillægslånet skulle have prioritet umiddelbart efter det allerede indestående realkreditlån fra indklagede, og at den efterstående panthaver derfor skulle rykke for tillægslånet.

Det fremgår således af lånetilbudet:

"Lånet skal have følgende prioritetsstilling:

593.000 kr. ...(indklagede)...
205.000 kr. ...(indklagede)... (tilbudt lån)"

Indklagedes vilkår for tilbud om tillægslån, herunder vilkår om indklagedes prioritetsstilling, blev drøftet forud for mødet den 14. november 2001, hvor klagerne endvidere skriftligt via indklagedes lånetilbud blev orienteret om samtlige vilkår for tillægslånet.

Klagerne underskrev herefter tinglysningsaftale, herunder pantsætningserklæring og oprettelse af afregningskonto.

Det fremgår af indfrielsesafsnittet i tinglysningsaftalen, at en del af provenuet - 69.585,65 kr. - skulle anvendes til at indfri et af klagerens engagementer hos den efterstående panthaver,

pengeinstituttet. Det fremgår endvidere af tinglysningsaftalen, at indklagede blev bemyndiget til at indhente samtykke, som var en betingelse for anmærkningsfri tinglysning af pantebrevet. Endvidere er det anført:

"Prioriteter som skal rykke i henhold til oplysninger fra tingbogen:

DKK 245.000 Ejerpantebrev ... (pengeinstituttet i ...) "

Af den af klagerne underskrevne tinglysningsaftale fremgår det endelig under punktet "Gennemførelse af lånesagen":

"Vi er forinden underskrivelsen af pantebrevet og nærværende aftale blevet gjort bekendt med:

- at det er en forudsætning for lånesagens gennemførelse, at evt. efterstående rettighedshavere giver deres samtykke.*
- at vi også er forpligtet til at betale de med sagen forbundne gebyrer og omkostninger, uanset denne ikke kan gennemføres, hvis dette skyldes forhold, der ikke kan tilregnes ... (indklagede)..."*

Endelig fremgår den af indklagede forudsatte prioritet også af det underskrevne pantebrev.

Det bestrides følgelig, at det ikke er blevet fremhævet over for klagerne, at lånetilsagnet var betinget af pengeinstituttets rykningstilsagn, ligesom det bestrides, at klagerne er blevet oplyst om, at rykningstilsagnet blot var en formalitet.

Ved brev af 20. november 2001 meddelte den efterstående panthaver indklagede, at man ikke ønskede at rykke for tillægslånet. Dette meddeltes straks klagerne, altså en uge efter pantebrevets underskrift.

Det er således ikke korrekt, som anført af klagerne, at indklagede ikke har kontaktet den efterstående panthaver.

I de fremlagte skrivelser fra klagerens advokat er det endvidere gjort gældende, at klagerne ikke kunne have anden forventning, end at låneaftalen var faldet på plads, når låneforløbet var nået så langt, som det var. Endelig har klagerens repræsentant taget forbehold for at rette erstatningskrav mod indklagede.

Det bemærkes, at det udbetalte lån, der henstod på den oprettede afregningskonto, ganske vist først blev indfriet den 17. januar 2002. Dette skyldtes imidlertid, hvad der også er klagerne

bekendt, at indklagede sammen med klagerne udfoldede store bestræbelser på at finde alternativ finansiering, herunder forgæves forsøg på at skaffe klagerne anden bankforbindelse.

Det gøres følgelig gældende,

- at** klagerne har været eller burde være bekendt med forudsætningerne for lånesagens gennemførelse,
- at** det var en klar og utvetydig forudsætning, at den efterstående panthaver skulle meddele rykningstilsagn,
- at** det straks og uden ugrundet ophold blev meddelt klagerne, at forudsætningerne for lånets gennemførelse ikke var opnået, og
- at** klagerne derfor og ikke på noget andet grundlag har haft en berettiget forventning om lånesagens gennemførelse.

Idet det bemærkes, at indklagede har frafaldet samtlige omkostninger i sagen, gøres det ex tuto gældende,

- at** klagerne ikke har lidt noget tab.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det fremgår af lånetilbudet og tinglysningsaftalen, at det er en forudsætning for indklagedes lån, at ejerpantebrevet rykker for dette lån.

Nævnet finder det mod indklagedes benægtelse ikke godtgjort, at indklagede over for klagerne skulle have givet udtryk for, at ejerpantebrevets tilbagerykning var en ren formalitet. Nævnet finder heller ikke, at indklagede på anden måde over for klagerne har forpligtet sig til at udbetale lånet med respekt af ejerpantebrevet.

Et realkreditinstitut, der under omstændigheder som i denne sag gennemfører låneudbetalingen uden at sikre sig, at efterstående panthavere vil rykke, afskæres efter Nævnets praksis fra at kræve omkostninger i forbindelse med lånets etablering og efterfølgende indfrielse. Indklagede har allerede frafaldet disse omkostninger over for klagerens advokat. Nævnet kan på denne baggrund ikke give klagerne medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen

/



Susanne Nielsen