



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 22. januar 2007

JOURNAL NR.: 206-06-021-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 7. december 2006

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Jan Bæk Pedersen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Tina Dhandra

Jeanette Werner

Per Englyst

Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, hvori der indestår et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Indklagede fremsendte i januar 2006 en "LåneGodkendelse" til klageren med følgende indhold:

"LåneGodkendelse

...Vi har hermed den glæde at fortælle dig, at du er forhåndsgodkendt til at optage et nyt realkreditlån hos ...(indklagede)... Det betyder, at du uden yderligere dokumentation:

- kan få et lån i friværdien i den bolig, du selv anvender til helårsbeboelse...
- kan omlægge dit nuværende lån til en hvilken som helst anden type lån - herunder lån med afdragsfrihed

Godkendelsen er under forudsætning af:

- at du eller andre i din husstand ikke er registreret som dårlig betaler eller ikke er i restance til ...(indklagede)... eller andre långivere
- at der stilles samme sikkerhed for et nyt lån som for det nuværende
- at ...(indklagede)... kan godkende ejendommen til belåning (herunder til afdragsfrit lån)
- at nuværende låntager også er låntager på et nyt lån..."

Den 10. maj 2006 fremsendte klageren en låneansøgning til indklagede vedrørende et nyt 4 pct. lån på 500.000 kr. Ansøgningen var vedlagt et følgebrev, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Sag om omprioritering, gældssanering m.v.

Hoslagt fremsendes låneansøgning, lånegodkendelse og et par andre papirer.

Der er tinglyst et sælgerpantebrev med en restgæld på knap 23.000 kr. Jeg regner med, at det blot skal indfries.

Der er desuden tinglyst 4 udlæg på tilsammen lidt under 30.000 kr. Jeg har anmodet tinglysningskontoret om, at de bliver fjernet. De to til kommunen skal fjernes, fordi jeg efter lysningen af den har vundet den retssag, det drejede sig om. F.s.a. de to andre er der tale om kreditorer, der ikke eksisterer længere, og jeg har aldrig modtaget underretning om kreditorskifte. - Trækker det ud med aflysningen, må de pågældende beløb deponeres i retten, til sagerne er afklaret..."

Efter det oplyste rettede klageren den 26. maj 2006 telefonisk henvendelse til indklagedes kundecenter, som gav klageren afslag på et tillægslån med henvisning til, at der var tinglyst udlæg i ejendommen.

I forlængelse heraf fremsendte klageren den 20. juni 2006 følgende brev til Finanstilsynet med kopi til indklagede:

"...Klage over ... (indklagede)... (Ejd. Nr. ...)

Med den sædvanlige årsoversigt fik jeg i år, - som sædvanligt - en række papirer, herunder et lånetilsagn, hvorefter jeg er berettiget til at omprioritere uden at skulle give nærmere oplysninger. Dette tilsagn er angiveligt begrundet i, at terminsydelserne gennem de seneste 5 år eller mere er betalt til tiden.

Jeg har ikke tidligere benyttet mig af lånetilsagnet, da jeg ikke umiddelbart havde udsigt til særlig indtægtsfremgang og derfor ikke ville forhøje lånet i huset. Det nuværende lån er et 7 % lån, hvor restgælden er ca. 230.000 kr. Huset er vurderet til 670.000 kr. På ... kommunes hjemmeside kan man se, at vurderingen i løbet af året vil blive sat til 900.000 kr. med et fradrag på 100.000 kr., fordi huset virker forsømt og dårligt vedligeholdt.

Udsigt til egen bestalling og møderet gjorde, at jeg omkring den 01.05.2006 fremsendte en låneansøgning, hvor jeg ønskede at ombytte det eksisterende lån med et 4 % lån på 500.000 kr. Når et 9 % sælgerpantebrev med en restgæld på ca. 23.000 kr. indfries, vil huslejen stort set blive den samme som før.

I ansøgningen havde jeg oplyst, at der på ejendommen er tinglyst 4 små udlæg, som tilsammen er på under 30.000 kr., som er mellem 10 og 3 år gamle, og hvor de underliggende fordringer er bortfaldet af forskellige grunde. Der var indgivet begæring til det stedlige tinglysningskontor om sletning af udlæggene. I det omfang, sletning ikke umiddelbart kunne ske, skulle det tilsvarende beløb deponeres i fogedretten.

Jeg fik ikke noget svar på ansøgningen. Efter 3 ugers ventetid kontaktede jeg ... (indklagede)... telefonisk og fik den besked, at man ikke ville være med til omprioriteringen, fordi der var udlæg i huset. En fuldstændig tåbelig begrundelse. Det fremgår jo netop af lånetilsagn og ..."

Finanstilsynet henviste ved brev af 21. juni 2006 klageren til Realkreditankenævnet.

Indklagede fremsendte den 26. juni 2006 følgende svar til klageren:

"...Vi har modtaget Deres brev af 20. juni 2006 bilagt en kopi af Deres klage over ... (indklagede)... til Finanstilsynet.

15. maj 2006 modtog vi Deres ansøgning om et realkreditlån på 500.000 kr. til 4 % p.a. i rente.

26. maj talte De med vores Kundecenter, som meddelte, at ... (indklagede)... ikke ønskede at tilbyde Dem yderligere lån, da der var lyst udlæg på ejendommen. Netop det forhold at der er lyst udlæg på ejendommen falder ind under de betingelser, der gør, at LåneGodkendelsen ikke kan anvendes. Vi anførte i LåneGodkendelsen, at denne var betinget af, "at du eller andre i din husstand ikke er registreret som dårlig betaler eller ikke i restance til ... (indklagede)... eller andre långivere".

... (Indklagede)... ønsker fortsat ikke at tilbyde Dem yderligere lån i ejendommen. Vi er naturligvis indstillet på at tilbyde en konvertering af det til ... (indklagede)... indestående lån i ejendommen. Ved gennemførelse af en konverteringssag ønsker ... (indklagede)... ikke - på grund af de tinglyste udlæg - at tilbyde tinglysningservice.

Vi vedlægger en simulering på en konvertering af det indestående lån. Ønsker De et egentligt konverteringstilbud beder vi Dem kontakte vores Kundecenter på telefon ..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet principalt at vedstå den givne forhåndsgodkendelse og yde ham et tillægslån, subsidiært at nedsætte renten på det eksisterende lån til 4 pct.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til sin klage til Finanstilsynet, som han hermed gentager over for Realkreditankenævnet som rette klageinstans.

Klageren finder, at dette forbandede sammenrend af jøder og venstrefolk, som styrer indklagede, og som ikke regner andre for mennesker, skal tvinges til at gennemføre den tilsikrede omprioritering og til i det hele at opfylde de løfter, de giver folk i diverse skrivelser og reklamer.

Som minimum skal indklagede tvinges til at nedsætte renten på det bestående lån til 4 pct., som var renten den 1. maj 2006, hvor han på næsten utallige opfordringer søgte om omprioritering.

Det er almindeligt kendt, at Venstrefolk har ubegrænset adgang til kredit, uanset hvor ofte de er gået konkurs, og de betjenes med en villighed og en hastighed, der må betegnes som forbavsende. Der er derfor tale om ulovlig konkurrenceforvridning, når hans omprioritering efter næsten 2 måneders forløb end ikke er påbegyndt. Renovering af huset og indretning af et advokatkontor var jo en del af formålet med omprioriteringen. Men det synes Venstre-advokaterne i området ikke om.

Den 20. juni 2006 sendte han pr. telefax kopi af skrivelsen til Finanstilsynet til indklagede. Men karakteristisk for det storsnuede rakkerpak, der styrer indklagede, havde man ved indgivelsen af klagen til Realkreditankenævnet ikke svaret. Hverken på låneansøgningen eller på klagen.

Der kan imidlertid ikke være tvivl om, at låneansøgningen skal besvares skriftligt. Og da jødiske bosættere og Venstrefolk får

svar fra dag til dag, skulle det svar være fremkommet aldeles omgående.

Efterfølgende har han modtaget indklagedes udtalelse af 26. juni 2006.

Til det af indklagede anførte i ovennævnte brev og i udtalelsen til Realkreditankenævnet gøres den bemærkning, at han ikke er registreret som dårlig betaler. Hverken hos indklagede eller andre långivere.

Udlægshavere, der gennem adskillige år ikke har forfulgt deres udlæg, og hvis rettigheder på grund af senere trufne retsafgørelser næppe eksisterer længere, kan ikke betegnes som "långivere". Det er rent vrøvl at komme med den slags.

Registrering som dårlig betaler indebærer, at man er registreret i RKI, og det er ikke tilfældes. Der er lyst 4 ret små udlæg i ejendommen, og det er ikke afklaret i skrivende stund, om de til grund liggende fordringer består.

Det bemærkes, at det af forhåndsgodkendelserne, som han nu har fået 5 år i træk, fremgår at han kan låne til ethvert formål. "Indfrielse af dyre, belastende lån" og "gældssanering" er udtrykkeligt nævnt. Det må indebære, at man kan låne til indfrielse af f.eks. udlæg.

Der gøres den bemærkning, at de 4 udlæg, der alle vedrører sagsomkostninger, tilsammen er på under 30.000 kr. Det forekommer sikkert, at de 3 vil blive slette, når dommerkontoret får set på sagen. Formentlig kan de slettes alle sammen.

Når man afgiver forhåndsgodkendelser, burde det være noget helt selvfølgeligt at tage udtrykkeligt forbehold for udlæg, der må have en vis størrelse i forhold til ejendomsværdi og lån. Eftersom man har at gøre med et institut, der professionelt (?) opererer med belåning af fast ejendom, må man også kunne regne med, at det har tjekket tingbogen, inden man udsteder den helt uforbeholdne forhåndsgodkendelse.

Det fastholdes at det eneste, der vedkommer indklagede, er udsigten til at få terminsydelserne betalt rettidigt. Da forhåndsgodkendelsen skyldes, at dette er sket systematisk gennem de sidste 8 år, og da hans indtægtsforhold kan ventes forbedret dramatisk i de kommende år, er der intet grundlag for afslaget.

Det skal derfor pålægges indklagede at vedstå den givne forhåndsgodkendelse.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet den 15. maj 2006 modtog klagerens brev af 10. maj 2006, hvori han ansøgte om et realkreditlån på 500.000,00 kr. med pant i ejendommen.

Den 26. maj 2006 ringede klageren til indklagedes kundecenter. Klageren fik afslag på et tillægslån med henvisning til, at der var tinglyst udlæg i ejendommen.

Den 20. juni 2006 skrev klageren til Finanstilsynet med kopi til indklagede.

Den 23. juni 2006 skrev klageren til Realkreditankenævnet med kopi til indklagede.

Den 26. juni 2006 skrev indklagede til klageren og fastholdt, at indklagede ikke ville yde lån, og at LåneGodkendelsen ikke gjaldt, når der var tinglyst udlæg i ejendommen. Samtidig tilkendegav indklagede at ville tilbyde en konvertering af klagerens eksisterende lån og opfordrede ham til at kontakte indklagedes kundecenter, hvis han ønskede et egentlig konverteringstilbud.

Den 28. juni 2006 skrev klageren til Realkreditankenævnet med kopi til indklagede.

Anbringender:

Det gøres gældende, at indklagede var berettiget til at afslå at yde yderligere lån til klageren.

Det fremgik således af LåneGodkendelsen, at godkendelsen var under forudsætning af, at "du eller andre i din husstand ... ikke er i restance til ...(indklagede)... eller andre långivere". Udlæg i den pantsatte ejendom falder ind under dette forbehold. Indklagede var derfor ikke bundet af LåneGodkendelsen uanset størrelsen af udlæggene.

Indklagede har ret til frit at formulere sin kredit- og udlånspolitik. Indklagede ønsker ikke at tilbyde lån til kunder, der er i restance til indklagede eller andre långivere.

Det gøres endvidere gældende, at indklagede ikke er forpligtet til at nedsætte renten på det eksisterende lån til 4 pct. som anført af klageren.

Klagerens brev af 10. maj 2006 indeholder en låneansøgning. Der kan ikke heraf udledes en anmodning om at konvertere det eksisterende lån.

Det er korrekt, at et eksisterende lån kan konverteres, selv om der er tinglyst udlæg i den pågældende ejendom. Det kræver imidlertid, at udlæggene rykker for det nye lån. Det er indklagedes erfaring, at udlægshavere ikke ønsker at gøre det.

Indklagede opfordrede ved brevet af 26. juni 2006 klageren til at kontakte indklagedes kundecenter, hvis han ønskede en konvertering af det eksisterende lån. Det har klageren ikke gjort.

ANKENEVENTS BEMERKNINGER:

Det forhold, at der er tinglyst udlæg i en fast ejendom, må som udgangspunkt tages som udtryk for debtors manglende evne til at betale sin gæld. De oplysninger, klageren har givet om de fire udlæg, der er tinglyst på hans ejendom, giver ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Selv om udlægssituationen ikke er direkte omtalt i indklagedes "LåneGodkendelse", må den anses for omfattet af indklagedes forbehold om ikke at give lån til dårlige betalere og personer, der er i restance.

Klageren har ikke ansøgt om konvertering af det eksisterende lån. Klageren har derfor ikke krav på nedsættelse af renten til 4 pct. på det eksisterende lån.

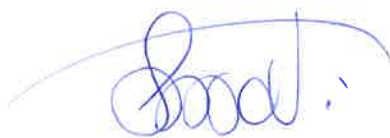
Nævnet kan herefter ikke give klageren medhold i nogen del af klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFKredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand


Susanne Nielsen
Sekretariatschef