



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 30. marts 2007

JOURNAL NR.: 206-09-029-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 19. marts 2007

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Jan Bæk Pedersen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Tina Dhanda

Jette Kammer Jensen

Karen Havers-Andersen

Steen Jul Petersen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

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

Efter det oplyste var klagerens tidligere ægtefælle medejer af ejerlejligheden og meddebitor på lånet til indklagede.

Ligeledes efter det oplyste foretog kommunen i december 2001 udlæg i ejerlejligheden for skattegæld.

Indklagede fremsendte angiveligt i januar 2004 en "LåneGodkendelse" til klageren med følgende indhold:

"LåneGodkendelse...

...(Indklagede)... har hermed den glæde at meddele dig, at **du uden yderligere kreditvurdering** er godkendt* til:

- at få et lån i friværdien i din bolig, som du selv anvender til helårsbeboelse (op til 80% af boligens handelsværdi).
- ved køb af ny bolig i f.m. salg af din nuværende bolig - at få et lån, der svarer til handelsværdien af din nuværende bolig (lånet skal ydes inden for 80% af den nye boligs værdi).
- at få et lån op til 1 mill. kr. ved køb af et fritidshus til eget brug eller i dit nuværende fritidshus (det nye lån skal ydes inden for lånegrænsen på 60%).
- at omlægge dit nuværende ...(indklagede)... - lån. Hvis du ønsker afdragsfrihed kan det være nødvendigt med en ny vurdering og godkendelse af din ejendom...

*Godkendelse er under forudsætning af:

at du og din husstand ikke er registeret i RKT, ikke er i restance til ...(indklagede)... eller lign.

at ...(indklagede)... ønsker at yde yderligere lån i din nuværende bolig eller yde lån i den nye bolig

at det nye realkreditlån ydes på samme forudsætninger og betingelser som dit nuværende lån..."

Klageren udtog efter det oplyste i marts 2006 ejerlejligheden i forbindelse med bodeling med sin tidligere ægtefælle. Ejerlejligheden blev udtaget mod betaling af 200.000 kr. til den tidligere ægtefælle.

Klageren kontaktede i august 2006 indklagede med henblik på overtagelse af det indestående lån samt optagelse af et tillægslån i ejendommen.

Indklagede afviste at yde tillægslån med henvisning til, at der var tinglyst et udlæg i på ejendommen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at yde ham et tillægslån.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at hele sagen drejer sig om den nævnte ejerlejlighed og beskriver sagsforløbet på følgende måde:

Medio 2000

Han optager sammen med sin tidligere ægtefælle et lån hos indklagede på 1,98 mio. kr. Dette er afdraget rettidigt, og restgælden andrager i dag ca. 1,75 mio. kr.

December 2001

Kommunen tinglyser pant i ejendommen på grund af skattegæld.

Juni 2003

Han bliver separeret fra sin tidligere ægtefælle med henblik på skilsmisse.

Januar 2004

Indklagede sender ham et lånetilsagn, i henhold til hvilket han tilbydes at låne indtil 80 pct. af salgsprisen på hans ejerlejlighed eller en tilsvarende ejendom. Tilsagnet sendes uopfordret til ham personligt og er tidsbegrænset til 31. december 2005.

Marts 2006

Skifteretten afsiger dom, som afgør, at han udtager ejerlejligheden mod at betale 200.000 kr. til sin tidligere ægtefælle.

August 2006

Han kontakter indklagede telefonisk for at overtage og udvide lånet. Der aftales tid med en ejendomsmægler for vurdering af ejerlejligheden. Denne ringer dog og aflyser med den begrundelse, at der er skattegæld i ejerlejligheden.

1. september 2006

Han tager ind til indklagedes kontor for at redegøre nærmere for sagen. De bliver ved lidt regning enige om, at hans samlede

lånebehov er 3,6 mio. kr., dvs. en forhøjelse på 1,85 mio. kr. Man afviser at ville bevilge lånet med den begrundelse, at der er foretaget udlæg i ejerlejligheden.

På mødet den 1. september 2006 fremlagde han og indklagede en del direkte og indirekte oplysninger og dokumentation - han bringer her en nogenlunde udtømmende liste:

- Han forklarede, at gælden til SKAT var opstået ved, at man havde underkendt hans regnskab for egen virksomhed i 1999, idet han havde selvangivet et 0-regnskab, mens SKAT havde valgt at kalde udgifterne en investering, hvorefter der pludselig optrådte en indtægt på ekstra ca. 150 tkr., som i stedet skulle afskrives over de følgende år. Han forklarede videre, at man for de følgende år uden yderligere tilskrev hans indtægt et lignende (fiktivt) beløb, at han efterfølgende har kørt en længere sag med en medarbejder i kommunen, som ligner hvert år for sig, startende med 1999, og at denne medarbejder ved overgangen i oktober 2005 til statslig ligning kun var nået til 2003. Man har fastsat et skøn for 2004, som ikke indeholder de faktiske tal, men faktisk ikke er så langt fra de rigtige tal. Det tinglyste udlæg udgjorde på ansøgningstidspunktet ca. 280 tkr.
- Han fremlagde udskrift fra hans bank, som dokumenterer, at han i 2005 har indbetalt 137 tkr. til delvis dækning af udlægget (1999-2001). Resten blev sat i bero, indtil ligningen var afsluttet. SKAT nægter imidlertid at aflyse noget af pantet, før alt er færdiglignet og alt betalt.
- Han fremlagde udskrift fra hans bank, som dokumenterer, at han i juli 2005 købte en brugt bil til ca. 136 tkr. kontant. Han forklarede, at han fandt det nødvendigt at anskaffe en bil, da han havde betydelige udgifter til taxi i forbindelse med sit erhverv. Han forklarede, at han gerne ville have lånt til dette i boligen, men da sagen med hans tidligere ægtefælle endnu ikke var afsluttet, valgte han at betale for bilen frem for at betale skattevæsenet. Han regnede med så at låne hertil i sin lejlighed. Desværre trak sagen om bodelingen ud.
- Han fortalte, at SKAT ikke ville aflyse pantet, før han havde betalt, men at medarbejderen fra SKAT var villig til at skrive en erklæring om, at man ville aflyse pantet, hvis beløbet blev betalt.
- Han oplyste, at en tilsvarende lejlighed er vurderet til en salgssum på 6,7 mio. kr., og en anden endda til 7,6 mio. kr.

- De enedes om, at indklagedes risiko var lille, idet han således kun ønskede at låne ca. 50 pct. af salgssummen (Det blev ikke på mødet nævnt direkte, men fremgik implicit, at indklagedes pant er 2. prioritet, kun overgået af pant på 35 tkr. til Ejerforeningen, og at det ville være det eneste pant, idet banklånet skulle betales ud af det ansøgte beløb.)
- Han fremlagde urevideret regnskab og fakturaliste for 2005 og fakturaliste for 2006. Han oplyste, at alle fakturaer er betalt, og tilbød at fremvise dokumentation for dette. Indklagede bekræftede, at indtægten er tilstrækkelig til et lån på 3,6 mio. kr.
- Man sagde nej til at bevilge lånet med den begrundelse, at der er udlæg i ejendommen. Man fremsatte også ønske om, at seneste skatteår skulle være afsluttet ligningsmæssigt.
- Han fortalte, at han betalte sine regninger (og terminer) til tiden og ikke stod i RKI. På mødet forklarede han det ikke direkte, men det fremgår af sammenhængen, at SKAT's krav var for stor en mundfuld, idet han ikke havde erhvervsindtægter i 2000 og 2001 og således ikke kunne afskrive beløbet før 2002 og frem, og da kun med 25 pct. pr. år af restbeløbet. Dertil kom bilkøbet, som gjorde ondt værre.

Hans klage

Indklagede har med sit lånetilsagn, ledt ham til at tro, at gæld til SKAT ikke er en hindring for at låne indtil 80 pct. i lejligheden. Ved udstedelsen af tilsagnet var 2002 og 2003 ikke færdiglignet, så den manglende ligning af 2005 er heller ikke et sagligt argument.

Han valgte som sagt i juli 2005 at "låne" til sin bil i pengene til SKAT under forventningen at kunne låne pengene til SKAT af indklagede. Desværre tog det så lang tid at blive enig med hans tidligere ægtefælle, at tilsagnet løb ud. Men tilsagnet blev givet på et tidspunkt, hvor der var et tilsvarende stort udlæg. Hans indtægt er siden næsten tredoblet, hvorfor han ikke synes, at indklagedes afvisning er saglig

Ønsket udfald

Han håber, at Nævnet vil pålægge indklagede at bevilge ham lånet, da

- indklagede med tilsagnet har ledt ham til at handle mod sine egne interesser,

- det er en usaglig begrundelse, når indklagede tidligere har givet tilsagn under lignende/dårligere omstændigheder,
- indklagedes risiko med en belåningsprocent på ca. 50 pct. er lav, og
- der således ikke er grundlag for at kræve en skærpet kreditpolitik i forhold til tilsagnet.

-0-

Til indklagedes udtalelse har han følgende bemærkninger:

De er stort set enige om sagsforløbet, så det er alene konsekvenserne heraf, de er uenige i:

Han tydeliggør først forholdene. Han stod i juni måned i den situation, at han ønskede at anskaffe en bil. Dette fordi han har kunder placeret i Storkøbenhavn, således at han i snit bruger 4-500 kr./dag i taxi. Selv om disse penge er fradragsberettiget, og en privatbil stort set ikke er, var der temmelig god økonomi i at anskaffe en ikke alt for dyr bil. Han havde betalt til SKAT, hvad han umiddelbart skyldte, men havde dog en forventning om/frygt for, at den igangværende ligning af 2003 + 2004 ville føre til yderligere krav. Men han regnede med, at dette først ville ske, efter at han havde skiftet med sin tidligere ægtefælle, og at han derfor qua lånetilsagnet kunne låne pengene hertil. Havde man rådgivet ham om, at dette udlæg ville blokere for den lovede kreditgivning, ville han have disponeret anderledes, enten ventet eller optaget et billån. Han vedlægger kontoudskrifter fra hans bankkonto, som viser, at han den 9. maj 2005 betalte den del af udlægget, som var forfaldent, svarende til 137.068,70 kr., og at han den 1. juli 2005 købte check på 136.387,50 kr. til betalingen af bilen. Disse kontoudtog blev også forelagt indklagede ved deres møde den 1. september 2006. Disse to poster svarer stort set til det tinglyste udlæg, som SKAT dog ikke vil aflyse, før hele beløbet er betalt.

Han gør gældende, at

- indklagede med sit lånetilsagn har givet ham dårlig rådgivning, som nemt kan og er blevet misforstået, hvorved indklagede har pådraget sig et **rådgiveransvar**,
- indklagede påstår, at forbeholdet "... ikke registreret i RKI, ikke er i restance til indklagede eller lign.", inkluderer en skatterestance. Han ville ikke forvente at modtage tilsagnet, hvis nogle af de nævnte forbehold gjorde sig gældende, idet disse ligesom et tinglyst udlæg nemt kan undersøges inden

udstedelsen af tilsagnet. Han tolker det derfor sådan, at tilsagnet bortfalder, hvis han registreres i RKI eller kommer i restance til indklagede, men da han jo har et tinglyst udlæg, kan han ikke forestille sig, at dette er inkluderet i "eller lign." Han tror, at denne rådgivning meget seriøs: Man udsteder et bindende tilsagn på at låne ham ca. 3,6 mio. kr. (80 pct. af daværende salgssum 4,5 mio.). Han må formode, at et seriøst institut ikke udsteder så store garantier med direktørens underskrift uden at undersøge sagen, og forbehold med småt kun kan dække ting, som instituttet ikke har mulighed for at undersøge, eller forhold, som opstår efter tilsagnets udstedelse,

- han ikke mener, at indklagede er blevet fanget i at skulle give en kredit på andre betingelser, end de som eksisterede ved tilsagnet udstedelse: Han har redegjort for, at restancen er opstået, fordi SKAT vælger at lave to selvangivelser om, så han skal afskrive bogførte udgifter de følgende år i stedet for at trække beløbet fra i udgiftsåret. Der er således mere tale om "timing", og ikke et udtryk for en generel dårlig økonomi, som en RKI-registrering eller restancer til indklagede ville tyde på. Og at han havde mulighed for at afvikle gælden til skat i stedet for at købe bil. En udgift, som indklagede ellers nok ville have lånt penge til i hans friværdis. Medarbejderne, som han mødtes med, bekræftede i hvert fald, at der ikke var andet end det udlæg, som forhindrede, at medarbejderne ville indstille ham til lånet. Så hvis han ikke var blevet vildledt af indklagedes tilsagn, ville han have betalt SKAT den resterende sum, lånt pengene til at købe bil og hans tidligere ægtefælle ud af lejligheden af indklagede, som så havde siddet med præcis samme (lille) risiko, som hvis man bevilger ham lånet nu.

Lånetilsagnet kom sammen med et brev på to A4-sider, hvori man forklarede, at han kunne låne op til 80 pct. i en tilsvarende ny bolig, låne op til 80 pct. i hans nuværende bolig og anvende provenuet til andet. Dertil kunne han vælge afdragsfrihed. Han fastholder, at det er indklagedes tilsagn, som har fået ham til at handle som han har gjort, og mener således, at indklagede har et rådgiveransvar.

Slutteligt anfører indklagede, at lånetilsagnet udløb 31. januar 2005. Han har, ligesom indklagede, desværre ikke længere hverken følgebrev eller tilsagn. Men det tilsagn, han modtog, udløb 31. december 2005, som han også tidligere har oplyst. Det tilsagn, som indklagede har fremlagt, er - som indklagede selv anfører - ikke en kopi af det tilsendte.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til, at klageren har klaget til Realkreditankenævnet, idet han nedlægger påstand om, at indklagede har pligt til at bevilge ham et tillægslån, idet indklagede efter klagerens opfattelse har vildledt ham ved at sende en LåneGodkendelse på et tidspunkt, hvor der var tinglyst udlæg i hans ejendom, selv om godkendelsen ikke gælder i sådanne tilfælde.

Indklagede oplyser, at klageren i maj 2000 optog et realkreditlån hos indklagede sammen med sin ægtefælle.

I januar 2004 sendte indklagede en LåneGodkendelse til klageren. Lånegodkendelsen udløb den 31. januar 2005. Den i sagen fremlagte LåneGodkendelse er en udskrift af den LåneGodkendelse, som blev udsendt i januar 2004 til alle berettigede kunder. Det er ikke muligt i indklagedes systemer at hente den personlige LåneGodkendelse, som blev sendt til klageren. Der findes kun en udgave af LåneGodkendelsen svarende til den fremlagte.

Den 7. august 2006 ringede klageren til indklagedes kundecenter og ville gerne have et tillægslån. Kundecenteret viderestillede klageren til den låneformidlende ejendomsmægler, som senere ringede tilbage, da hun havde set i tingbogen, at der var tinglyst udlæg i ejendommen. Indklagede meddelte ejendomsmægleren, at indklagede i sådanne tilfælde ikke yder tillægsbelåning.

Den 1. september 2006 mødte klageren op i receptionen hos indklagede. Han fremlagde sin sag, og indklagede afviste atter at yde lån med henvisning til, at der var tinglyst udlæg i ejendommen.

Den 11. september 2006 orienterede klageren indklagede om klagen til Realkreditankenævnet.

ANBRINGENDER:

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

Det fremgik således af LåneGodkendelsen fra januar 2004, at godkendelsen var tidsbegrænset og kun var gældende til den 31. januar 2005. Allerede af den grund har indklagede ikke pligt til i 2006 at yde klageren lån på baggrund af denne godkendelse. At klageren havde til hensigt at benytte LåneGodkendelsen, men ikke nåede dette, inden den udløb, fordi bodelingen trak ud, er alene klagerens "risiko".

Hertil kommer, at LåneGodkendelsen var givet under forudsætning af, at kunden eller dennes husstand "ikke er registreret i RKI, ikke er i restance til indklagede eller lign...".

Udlæg i den pantsatte ejendom falder ind under dette forbehold. Indklagede var derfor ikke bundet af LåneGodkendelsen.

LåneGodkendelser udarbejdes på baggrund af objektive kriterier baseret på en kundes betalingshistorik. Indklagede undersøger ikke i hver enkelt sag, om den pågældende kunde er registreret i RKI eller har udlæg i sin ejendom. Det er netop derfor, der tages forbehold herfor i godkendelsen, idet indklagede i henhold til sin kredit- og udlånspolitik ikke ønsker at tilbyde lån til kunder, der er i restance til indklagede eller andre kreditorer. En LåneGodkendelse udsendt på et tidspunkt, hvor der er tinglyst udlæg i en ejendom, kan derfor ikke anses som en accept af udlægget.

Da det således fremgik af LåneGodkendelsen, at klageren ikke måtte være i restance til sine kreditorer, er der ikke grundlag for at statuere, at indklagede har vildledt klageren ved at sende godkendelsen på et tidspunkt, hvor der var tinglyst udlæg i ejendommen.

Endelig gøres det gældende, at det er indklagedes interne anliggende at fastlægge sin kredit- og udlånspolitik.

Indklagede bestrider, at udsendelsen af en Lånegodkendelse kan karakteriseres som rådgivning. Ved rådgivning forstås i medfør af bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder § 5, stk. 1, "anbefalinger, vejledninger, herunder oplysninger om risici forbundet med en disposition, og oplysninger om umiddelbare konsekvenser af kundens valgmuligheder."

Rådgivning indeholder således en dialog mellem institut og kunden, hvor kundens behov afdækkes, kunden informeres om forskellige produkter og valgmuligheder, og instituttet kommer med sine anbefalinger, inden kunden til slut træffer sin beslutning, jf. vejledningen til ovennævnte bekendtgørelse.

Lånegodkendelsen indeholder ingen anbefalinger eller vejledning af kunden, men er alene et tidsbegrænset bevis, hvorefter kunden under visse forudsætninger kan få lån hos indklagede uden yderligere kreditvurdering.

Indklagede sender hvert år i januar LåneGodkendelser ud med årsopgørelsen til alle berettigede kunder. Lånegodkendelsen har 1 års løbetid og udløber altid den 31. januar det efterfølgende år, hvor ny årsopgørelse og eventuel LåneGodkendelse udsendes igen. LåneGodkendelser udsendt i januar 2003 udløb således den 31. januar 2004, mens LåneGodkendelser udsendt i januar 2004 udløb den 31. januar 2005 og så fremdeles.

Klageren fik tilsendt sin lånegodkendelse i januar 2004, jf. klagerens sagsfremstilling. Det kan derfor efter indklagedes opfattelse lægges til grund, at klagerens LåneGodkendelse udløb den 31. januar 2005.

Det fremgår af de af klageren fremlagte kontoudtog, at bilen blev betalt med check den 1. juli 2005. Den fremsendte Lånegodkendelse udløb 31. januar 2005 og har derfor ikke kunnet være bestemmende for klagerens dispositioner i juli 2005. Klageren kan således ikke på det tidspunkt, hvor han valgte at købe en bil for sin opsparing, have haft en forventning om, at han kunne bruge Lånegodkendelsen til at låne penge til at betale SKAT's udlæg.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har i sagen fremlagt kontoudskrifter, hvoraf følgende to posteringer blandt andet fremgår:

"...			
01-07-2005	Købt check nr. ...	-136.746,50	20.936,98
...			
09-05-2005	B-skat	-137.068,70	174.021,05
..."			

§ 5 i bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder har følgende ordlyd:

"§ 5. Ved rådgivning forstås anbefalinger, vejledninger, herunder oplysninger om risici forbundet med en disposition, og oplysninger om umiddelbare konsekvenser af kundens valgmuligheder.

Stk. 2. En finansiell virksomhed skal yde rådgivning, hvis kunden anmoder herom, jf. dog § 2 og § 21. Endvidere skal virksomheden af egen drift yde rådgivning, jf. dog stk. 4, hvor omstændighederne tilsiger, at der er behov herfor. Alternativt kan den finansielle virksomhed henvise kunden til anden rådgivning.

Stk. 3. Rådgivningen skal tilgodese kundens interesser og give kunden et godt grundlag for at træffe sin beslutning. Rådgivningen skal være relevant, retvisende og fyldestgørende. Den finansielle virksomhed skal orientere om de risici, der er relevante for kunden.

Stk. 4. En finansiell virksomhed kan udbyde produkter med standardiseret information med lille eller ingen tilknyttet individuel rådgivning. I så fald skal den finansielle virksomhed gøre særskilt opmærksom på disse begrænsninger. Bestemmelsen gælder kun produkter, der ikke har tilknytning til værdipapirhandel.

"

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det fremgår af indklagedes LåneGodkendelse, at "Godkendelse er under forudsætning af: at du og din husstand ikke er registreret i FKI, ikke er i restance til ...(indklagede)... eller lign.". 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.

Der er således efter Nævnets opfattelse ikke grundlag for at fastslå, at indklagede har forpligtet sig til at yde klageren et lån. Der er heller ikke grundlag for at fastslå, at indklagede ved at udsende LåneGodkendelsen, der har karakter af standardinformation, har givet klageren urigtige eller misvisende oplysninger eller tilsidesat sine rådgivningsforpligtelser over for klageren på en måde, der kan begrunde, at indklagede har påtaget sig nogen forpligtelser over for klageren.

Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i 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