



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 16. april 1993

JOURNAL NR: 1993-01-007-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Opfyldelse af lånetilsagn

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 14. april 1993

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Søren Geckler

Kirsten Nielsen

Torben Gjede

Henrik Stig Møller



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne ejer et parcelhus, som er belånt blandt andet hos indklagede.

I forsommeren 1992 henvendte klagerne sig til indklagede for at få en ordning i stand vedrørende december termin 1991, som var i restance. Der blev indgået en afdragsordning lydende på 3.500 kr. om måneden løbende fra 10. maj til 10. august 1992. Aftalen var betinget af, at der indsendtes budget, seneste tre lønsedler samt seneste slutopgørelse fra skattevæsenet.

Endvidere ønskede klagerne orientering om mulighederne for at omlægge de indestående lån i ejendommen med henblik på at opnå en likviditetslettelse.

I denne forbindelse blev muligheden for at foretage en ægtefæl-lehandel drøftet, men dette ville ikke umiddelbart føre til en forbedring af klagers økonomi, hvorfor en sådan ikke blev gennemført. Det blev i stedet besluttet at afvente den kommende ændring af realkreditloven, der ville indebære en liberali-sering blandt andet vedrørende tillægsbelåning af ejerboli-ger, hvilket muligvis kunne give klagerne mulighed for at foretage en omlægning af deres lån og dermed forbedre deres likviditet.

Den 3. august 1992 afslog indklagede at give yderligere be-låning i ejendommen, hvilket fik klagerne til at protestere skriftligt den 13. august, idet de henviste til, at afdragsord-ningen var blevet overholdt frem til august 1992.

Den 21. august 1992 bekræftede indklagedes advokat overfor klagerne og indklagede, at afdraget for juli 1992, var blevet indbetalt den 13. juli 1992, på hvilken baggrund indklagede meddelte klagerne, at instituttet ville genoverveje klagernes låneansøgning.

Den 22. august 1992 rettede klagerne påny henvendelse til indklagede og redegjorde for, at afdraget for august 1992 ikke var indbetalt til indklagedes advokat, idet klagerne havde følt, at der ikke blev gjort noget ved sagen.

Samtidig oplyste klagerne instituttet om, at der i forhold til et tidligere afleveret budget var sket en positiv ændring af klagers indtjeningsforhold svarende til mellem 5.000 og 10.000 kr. netto pr. måned. Klagerne oplyste endvidere instituttet om, at der kunne indhentes yderligere oplysninger hos klageres revisor.

Den 24. august 1992 afsendte indklagede lånetilbud og udkast til pantebrev lydende på 400.000 kr. Lånet skulle alene respek-



tere et indestående lån til indklagede på oprindelig 48.000 kr. Dette lån blev ikke udbetalt.

Den 9. september 1992 fremsendte indklagede et tilbud på 135.000 kr. og gjorde i den forbindelse opmærksom på, at tidligere tilbud/pantebrev var bortfaldet. Dette lån, som skulle respektere samtlige indestående lån til indklagede, blev ligeledes ikke udbetalt.

Indklagedes advokat orienterede den 14. oktober 1992 klagerne om, at det i forbindelse med indklagedes tilbudsafgivelse forudsattes, at den indgåede afdragsordning blev overholdt, og at der resterede betalinger for august, september og oktober 1992.

Klagerne rettede den 15. november 1992 atter henvendelse til indklagede, idet de gjorde opmærksom på, at de mente sig lovet først et tillægslån indenfor 60 pct. af ejendomsværdien til dækning af restancer og dernæst et lån indenfor 80 pct. til omlægning af de indestående lån i ejendommen.

I samme forbindelse redegjorde klagerne for, at de havde haft kontakt til de efterstående panthavere, for så vidt angik indklagedes krav om disses tilbagerykning for det af indklagede tilbudte lån. En af de efterstående panthavere ønskede ifølge klagerne dokumentation for anvendelsen af tillægslånet samt for størrelsen af det efterfølgende omlægningslån.

Indklagede besvarede denne henvendelse den 18. november, idet instituttet vedstod tilbudet af 9. september 1992 samt den indgåede afdragsordning, men understregede, at der ikke var taget stilling til eller meddelt tilsagn om yderligere belåning.

Den 19. november 1992 rettede klagerne fornyet henvendelse til indklagede, idet de ønskede afholdt et møde under medvirken af deres revisor.

Indklagede tilbød den 20. november 1992 klagerne ca. 173.000 kr. til omlægning af de i ejendommen indestående pantebreve med respekt af de eksisterende lån til instituttet samt det af instituttet afgivne tilbud på 135.000 kr. Dette tilbud var betinget af, at der blev afleveret et budget, samt at klagerne ikke var registreret i RKI Kreditinformation.

En á conto betaling pr. december 1992 til indklagedes advokat på 7.000 kr. blev af klagerne deponeret hos klagerens advokat.

Klagers advokat anmodede den 4. januar 1993 indklagede om at revurdere størrelsen af det sidst tilbudte lån, idet advokaten henviste til, at der ikke kunne opnås en samlet løsning i forhold til klagerens kreditorer, medmindre der kunne opnås et



lånetilbud på minimum 350.000 kr. - ud over det allerede tilbudte.

Advokaten henviste endvidere til klagernes opfattelse af at være blevet lovet et omlægningslån indenfor 80 pct. af ejendomsværdien, der ifølge klagerne af indklagede var angivet til 700.000.

Indklagede genbehandlede lånesagen og fastholdt det fremsatte tilbud på 173.000 kr.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Ejendommen blev af en efterpanthaver begæret på tvangsauktion, der efter det oplyste er berammet til den 23. april 1993.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet har afgivet bindende tilsagn om at yde et omlægningslån på 570.000 kr. til indfrielse af de i ejendommen indestående prioriteter. Klageren påstår endvidere indklagede tilpligtet at dække omkostninger i forbindelse med restancer, advokatbistand samt eventuelle flytteomkostninger, som er en følge af, at indklagede ikke har opfyldt lånetilsagnet.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at de i sommeren 1992 sammen med deres revisor var til møde hos indklagede, og at de på dette møde blev lovet et lån på 570.000 kr. til omlægning af de i ejendommen indestående lån. De 570.000 kr. svarede ifølge klagerne til 80 pct. af ejendomsværdien.

Klagerne fastholder, at dette møde blev afholdt og henviser til brev fra deres revisor af 3. april 1992. I dette bekræfter revisoren, at han har deltaget i et møde i april 1992, hvor der drøftedes tillægslån til indfrielse af restancer samt omlægning af samtlige lån med henblik på nedbringelse af den samlede ydelse.

Klagerne oplyser, at de på det pågældende møde blev orienteret om, at de med den nye finansiering af ejendommen ville få en månedlig bruttoudgift på 5.700 kr., og at det på dette grundlag var muligt for klagerne at få deres økonomi til at hænge sammen.



Der blev i forbindelse med underskrivelsen af afdragsordningen udarbejdet et budget, som sammen med den underskrevne afdragsordning blev afleveret i indklagedes postkasse.

Da klagerne skulle have de efterstående panthavere til at rykke for tillægslånet, bad de om skriftlig dokumentation for lånet på de 80 pct. Hertil svarede indklagedes repræsentant ifølge klagerne, at dette ville han ikke give, før lånet på de 135.000 kr. var tinglyst.

De har derefter modtaget en række tilbud, omhandlende lån, som de aldrig har snakket med indklagede om. Indklagede har gennem et helt år brugt dårlige undskyldninger på den ene eller anden måde og har holdt klagerne hen med snak.

De kunne i stedet have udnyttet tiden til at sælge deres hus, så de ikke var kommet i den nuværende kedelige situation. Indklagedes repræsentant har på deres sidste møde orienteret klagerne om, at de ikke behøvede at betale mere på afdragsordningen hos indklagedes advokat, da det hele var regnet med ind i lånet. Hver gang de har forsøgt at tale om sagen med andre hos indklagede, er det faldet tilbage på den samme repræsentant, som de af en eller anden grund ikke kan tale med. De ønsker en begrundelse for indklagedes bemærkning om, at klagerne er registreret i RKI, da de ikke har modtaget nogen meddelelse herom. De finder det uforståeligt, at indklagede i forbindelse med behandlingen af lånesagen skal være to måneder om at fortælle, at afdragsordningen ikke er overholdt, når det alligevel viser sig, at den var overholdt.

I starten var der ikke problemer med de efterstående panthavere, men udelukkende med indklagedes repræsentant, der fastholdt, at der først skulle laves et tillægslån og efterfølgende et omlægningslån.

Det kan undre, at det i lånetilbudet af 9. september 1992 er anført, at det er en betingelse for lånet, at samtlige restancer på de i ejendommen indestående lån er betalt, når lånet netop skulle bruges til at betale restancerne.

Indklagede har ikke overholdt det, man havde lovet, nemlig både et tillægs- og et omlægningslån. Klagerne ville ikke have haft nogen gavn af et tillægslån alene, idet det bare ville medføre flere udgifter.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

I udtalelsen til Nævnet redegør indklagede for sagens forløb som beskrevet under sagens omstændigheder.

Indklagede tilføjer, at den indgåede afdragsordning blev etableret for at stille en verserende incassosag i bero. Årsop-



gørelser og lønsedler, som var en del af betingelserne for at etablere aftalen, blev fremsendt, mens det krævede budget på trods af rykkere ikke blev fremsendt.

I forbindelse med ændringen af realkreditloven den 22. maj 1992 påbegyndte indklagede en behandling af klagernes sag med henblik på at tilbyde klagerne en omlægning af de indestående lån i ejendommen.

Efter en samlet gennemgang og vurdering af oplysningerne om klagernes økonomi, herunder en konstatering af, at de var registreret i RKI, sammenholdt med, at indklagede fra deres incassoadvokat fik oplyst, at den indgåede afdragsordning, for så vidt angik juli måned, ikke var overholdt, besluttede indklagede, at give afslag på yderligere belåning af ejendommen. Dette blev meddelt klagerne ved brev af 3. august 1992.

Da indklagede efterfølgende den 21. august 1992 fik besked fra instituttets incassoadvokat om, at afdraget for juli måned 1992 var blevet indbetalt allerede den 13. juli, genoptog indklagede sagen.

Da indklagede efterfølgende afgav det nævnte tilbud på 400.000 kr., og klagerne efter eget udsagn havde problemer med at få de efterstående panthavere til at give tilsagn om at rykke for det nye lån, blev indklagede anmodet om at undersøge mulighederne for at tilbyde et tillægslån til indfrielse af restancerne på ejendommen.

Indklagede tilbød den 9. september 1992, efter at have indhentet oplysninger om samtlige restancer på ejendommen, således et lån på 135.000 kr., hvor det var en betingelse for lånets udbetaling, at samtlige restancer på de i ejendommen indestående lån var betalt, samt at den indgåede afdragsordning var overholdt.

Forbeholdet i tilbudet om, at samtlige restancer skulle være betalt, sigter mod, at klagerne med dette lånetilbud samt tilsagn om rykning fra de efterstående panthavere skulle få deres pengeinstitut til midlertidigt at finansiere restancerne på ejendommen, så lånet herefter kunne udbetales.

På baggrund af klagernes skrivelser til indklagede af 15. og 18. november 1992, revurderede indklagede endnu engang sagen, hvilket mandede ud i lånetilbudet af 20. november 1992 på ca. 173.000 kr., hvilket var den maksimale belåning, som indklagede efter lovgivningen og de faktiske forhold kunne tilbyde.

Da klagerne havde søgt bistand hos advokat, og denne skulle gennemgå sagen, forlangede indklagede tilbudet til den 2. februar 1993 men fastholdt såvel mundtligt som skriftligt, at instituttet ikke ville yde yderligere belåning.



Indklagede afviser, at der i sommeren 1992 er blevet afholdt et møde mellem den nævnte repræsentant for indklagede samt klagerne og deres revisor. Indklagede anfører derimod, at en af klagerne rettede personlig henvendelse til indklagedes repræsentant i slutningen af august eller starten af september, hvor det kort blev drøftet, hvilke oplysninger indklagede måtte have til vurdering af, om der kunne ydes et tillægslån til betaling af samtlige restancer i ejendommen.

Indklagede bestrider tillige, at der fra indklagedes repræsentant er givet tilsagn om belåning i det omfang, som de klagende anfører.

Indklagede bestrider endvidere, at indklagedes repræsentant skulle have anført, at han ikke ville give noget skriftligt tilsagn om 80 pct. belåning, før et lån på 60 pct. var tinglyst. Klagernes opfattelse må bero på en misforståelse, som under alle omstændigheder burde have været afklaret, efter at klagerne havde modtaget indklagedes brev af 18. november 1992, hvori det klart præciseredes, at der ikke var taget stilling til eller givet tilsagn om yderligere belåning af klagernes ejendom.

Indklagede bestrider endvidere, at klagerne sidste gang de besøgte indklagede skulle have fået tilsagn om, at de ikke skulle betale mere ifølge den indgåede afdragsordning, selvom de modtog rykkere fra indklagedes advokat, idet disse restancer var regnet ind i det nye lån. Det blev tværtimod gjort klart over for klagerne, at den indgåede afdragsordning i alle tilfælde skulle overholdes, indtil lånetilbudene var blevet effektueret. Dette blev blandt andet præciseret skriftligt af indklagedes incassoadvokat den 14. oktober 1992, og igen direkte af indklagede den 18. november 1992.

De lånetilsagn, der blev afgivet henholdsvis den 9. september 1992 og den 20. november 1992 var det absolut maksimale, der kunne ydes i ejendommen.

Instituttet havde konstateret udelukkende, at klagerne var registreret i RKI, men kan ikke udtale sig om årsagen hertil, eller om hvorfor der ikke var givet klagerne meddelelse herom.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at klagerne har bevisbyrden for, at indklagede har afgivet et bindende lånetilsagn, som påstået af klagerne.

Nævnet finder ikke - mod indklagedes benægtelse af at have givet et sådant lånetilsagn - at klagerne har opfyldt deres bevisbyrde. Allerede som følge heraf tager Nævnet indklagedes frifindelsespåstand til følge.



Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

 / Susanne Nielsen
Sekretariatschef