



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 28. januar 1994

JOURNAL NR: 1993-09-068-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Overbelåning/afslag på lån

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. januar 1994

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Peter Møgelvang-Hansen
Bent Olufsen
Keld Christiansen
Torben Gjede



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Ved slutseddel af 20. januar 1992 erhvervede klageren den omhandlede ejendom. Af slutsedlen fremgik blandt andet følgende:

"SÆRLIGE FORHOLD:

Alt overtages således som det er og forefindes og af køberen beset. Køber er derfor indforstået med, at sælger er uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, bortset fra adkomstmangel. Køber erklærer sig endvidere indforstået med ikke senere at kunne gøre andre misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder retten til afslag i købesummen i anledning af mangler ved det solgte.

Køber er særskilt gjort bekendt med, at sælger aldrig har beboet den omhandlede ejendom."

Ifølge slutsedlen skulle der optages et ejerskiftelån stort 395.000 kr. hos indklagede.

Lånet blev udbetalt den 7. april 1992, og den 9. april 1992 bevilgede indklagede gældsovertagelse til klageren.

Efter erhvervelsen af ejendommen udlejede klageren denne og foretog en række forbedringer af ejendommen.

I oktober 1992 fremsendte klageren en anmodning til indklagede om lånetilbud vedrørende de foretagne forbedringer. Låneansøgningen var vedlagt en underskrevet opgørelse over byggeudgifter på i alt 350.000 kr. samt klagerens seneste årsopgørelse og et udfyldt budgetskema.

Indklagede afslog ved brev af 8. oktober 1992 at yde det ønskede forbedringslån. Afslaget var blandt andet begrundet i ejendommens anvendelse til udlejning.

Ved brev af 29. januar 1993 protesterede klageren over låneafslaget og stillede spørgsmål dels til afslaget dels til den af indklagede ydede ejerskiftebelåning. Klageren fandt, at ejerskiftebelåningen var for høj og henviste til, at hun havde overtaget ejendommen i tillid til, at ejerskiftelånet var en slags garanti for, at købesummen var relevant. Klageren karakteriserede ejendommen som et "sminket lig" og beskrev en række forbedringsarbejder, som havde været nødvendige og oplyste, at forsikrings-selskabet var uvillig til at lade bygningsforsikringen fortsætte på grund af ejendommens beskaffenhed.

Indklagede besvarede denne henvendelse ved brev af 4. marts 1993. Indklagede begrundede blandt andet afslaget med, at dette var resultatet af en samlet bedømmelse af såvel ejendommens an-



vendelse til udlejning, ejendommens beliggenhed og klagerens økonomiske situation. Indklagede vurderede således, at ejendommens karakter og beliggenhed indebar en ikke ubetydelig usikkerhed omkring mulighederne for opnåelse og opretholdelse af rentable lejemål i ejendommen, og at klagerens økonomiske situation ikke i tilstrækkelig grad modsvarede denne usikkerhed omkring ejendommens ulejningsmuligheder m.v. Indklagede henviste endvidere til, at en ombygning og forbedring af ejendommen i størrelsesordenen 2 - 300.000 kr. ikke ville modsvares af en tilsvarende værdiforøgelse af ejendommen. Indklagede afviste at give oplysninger om forhold, der knyttede sig til den oprindelige belåning af ejendommen, idet der var tale om interne og fortrolige oplysninger. Indklagede fandt det vanskeligt at vurdere, hvorvidt instituttet og den involverede mægler burde havde været opmærksomme på de af klageren anførte mangler, men fandt ud fra oplysningerne i klagerens henvendelse at kunne konstatere, at der i vidt omfang tilsyneladende var tale om skjulte mangler, der først var konstateret i forbindelse med ombygning og reparation af ejendommen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at der er ydet et for stort ejerskiftelån i forbindelse med klagerens erhvervelse af ejendommen, og at indklagede var uberettiget til at give afslag på forbedringslån som ansøgt af klageren.

Indklagede påstår principal afvisning af klagen, idet denne, jf. Realkreditankenævnets vedtægters § 1, stk. 2 og 3, falder uden for Nævnets kompetence. Subsidiært påstår indklagede frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at lejer og dennes familie er gode venner af hende, og at meningen er, at de på et tidspunkt skal overtage ejendommen. Lejeren har ofret mange timer på ejendommen, og på det seneste har hun selv købt og betalt nødvendige materialer til især "hasteudbedringer". Det har ikke på noget tidspunkt været hendes mening, at hun skulle have profit ud af denne ejendom, og hun mener ikke, at man kan betragte ejendommen som en erhvervsejendom, når ovennævnte forhold tages i betragtning.

Klageren anfører, at det for hende at se ikke er uvæsentligt, at den tidligere ejer af ejendommen, som optog ejerskiftelånet, er storentreprenør og byggematador. Hun mener, at det i denne



sag er ejendommens salgspris og den tidligere ejers status, der må være grundlaget for det store lån på 395.000 kr. og ikke en saglig og uvildig vurdering af selve ejendommen, som ligger til grund for ydelsen af omtalte lån.

Når indklagede yder så stort et lån i en ejendom, så bliver der overhovedet ikke plads til, at en sådan ejendom på en fornuftig måde kan få finansieret forbedringer - forbedringer, som i dette tilfælde viste sig i allerhøjeste grad at være nødvendige.

Afslaget på forbedringslån tager hun som udtryk for, at det første lån var alt for stort. For hende at se burde en sådan vurdering principielt ikke kunne finde sted, idet man anstændigvis ikke kan behandle landets borgere på denne måde. Har noget tilsvarende som det, hun har været ude for, fundet sted i flere tilfælde, vil hun vove den påstand, at her kan være en af de mange årsager til de mange tvangsauktioner, som kreditforeningen så indirekte selv er skyld i, og dermed også deres store tab, for slet ikke at tale om alle de menneskelige omkostninger, som de på denne måde også får på samvittigheden. Det er en uanstændig måde at behandle landets borgere på og hun har utroligt svært ved at acceptere, at hun skal komme i den situation, fordi hun er en almindelig borger, der i dette tilfælde bruger sin sunde fornuft, der siger hende, at der er noget galt med det omtalte store lån.

Med de forbedringer - materialer og arbejdsindsats - der er foretaget på ejendommen, står indklagede som vinder og hun som taber i dette spil. Hun spørger, om det kan være rigtigt, at en kreditforening kan vurdere et "sminket lig" til et lån på 395.000 kr.

Om de konstaterede mangler ved ejendommen oplyser klageren, at murene i garagebygningen væltede, da de skulle repareres, hvorved taget faldt ned, hvorfor nye mure, nyt tømmer og tagplader måtte bekostes. Ved ændring af indretningen af stuehusets loftetage blev det konstateret, at samtlige skillevægge var ulovlige og måtte fjernes, hvorved det så yderligere blev konstateret, at mange af tagpladerne var revnet og itu, ligesom gulvbrædderne, der var dækket af plader og tæpper var ormædte og rådne. Bjælker, spær og loftsbrædder i staldbygningen var ormædte og rådne og skulle ligeledes retableres. En del af staldmuren er faldet ud. Desuden viste det sig, at blikpladerne på taget var fyldt med huller. Endelig har det vist sig, at der faktisk ikke er nogen grundmur. Murene er opført på selve jorden.

Hun står nu med en byggekredit på 200.000 kr. og har ikke en jordisk chance for at sælge ejendommen og få sin gæld betalt eller få sine hårdt tjente penge hjem igen. Hun synes, at det



er uansvarligt og en dårlig forretningsmoral, som indklagede har præsenteret hende for.

For fuldstændighedens skyld nævner hun, at indklagede har solgt en nedlagt, renoveret og istandsat landbrugsejendom i hendes hjemkommune for et beløb på kun 160.000 kr. større, nemlig 550.00 kr. For hende ser det også lidt underligt ud.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet i anledning af klagerens erhvervelse af ejendommen afgav tilbud om lån på nominelt 395.000 kr. Tilbudet blev afgivet den 13. februar 1992.

Indklagede havde på tidspunktet for afgivelse af tilbudet ikke kendskab til, at klageren havde erhvervet ejendommen med udlejning for øje, og tilbudet blev derfor givet på grundlag af realkreditlovens regler vedrørende belåning af ejerboliger.

Indklagede blev i forbindelse med ansøgning om lån til om- og tilbygning bekendt med, at ejendommen efter om- og tilbygningen skulle udlejes.

Indklagede finder ikke, at der er grundlag for at tilpligte instituttet at tilbyde klageren belåning af ejendommen. Under henvisning til instituttets brev af 4. marts 1993 til klageren, hvori begrundelsen på afslaget er anført, understreger indklagede, at instituttets afslag på belåning beror på et sagligt grundlag.

Indklagede oplyser for god ordens skyld, at instituttets manglende imødekommelse af lån til om- og tilbygning ikke afskræmmer klageren fra at konvertere det i ejendommen indestående lån til et lån med lavere rente. Såfremt klageren måtte være interesseret heri, opfordrer indklagede denne til at fremsende låneansøgning.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder efter det oplyste om omstændighederne ved købet og udlejningen, at klageren har klageadgang.

Realkreditinstitutternes værdiansættelser sker efter reglerne i realkreditloven og værdiansættelsesbekendtgørelsen og har ikke karakter af en ejendomsmæglervurdering til brug for sælgeren eller køberen af en ejendom, men skal varetage obligations-ejerernes interesser, således at der stedse er den i realkreditloven anførte sikkerhed for obligationerne.



Andre, herunder ejere, købere og øvrige panthavere, kan derfor i almindelighed ikke under henvisning til en fejlagtig værdiansættelse gøre et erstatningsansvar gældende mod et realkreditinstitut.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ved sin værdiansættelse har handlet ansvarspådragende i forhold til klageren. I den forbindelse fremhæves, at ejendomsoverdragelsen skete i henhold til en aftale mellem to uafhængige parter, og at klageren var repræsenteret ved advokat.

Afgørelsen af, om det nye lån skal gives, henhører under indklagedes almindelige kredit- og udlånspolitik, som Nævnet ikke finder at kunne efterprøve. Som følge af det anførte kan Nævnet ikke give klageren medhold i klagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

BRFkredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen