



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 17. februar 1994

JOURNAL NR: 1993-09-067-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn/sagsbehandling

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 14. februar 1993

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Søren Stagis

Flemming Borreskov

Keld Christiansen



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, der blandt andet er belånt med lån til det indklagede realkreditinstitut.

Der indestår følgende lån til indklagede:

- opr. kr. 66.000 kr., udbetalt den 5. november 1986.
- opr. kr. 57.000 kr., udbetalt den 6. februar 1987.
- opr. kr. 74.000 kr., udbetalt den 17. juli 1989.

Af en skrivelse fra indklagede til klagerens pengeinstitut af 22. oktober 1986 vedrørende udbetalingen af lånet på oprindeligt 66.000 kr. fremgår, at udbetalingen beroede på, at der fremsendes yderligere regninger på mindst 20.105,95 kr., samtidig med at der returneredes regninger, der ikke kunne godkendes grundet manglende navn og adresse. Der var på denne skrivelse ikke markeret for, at der krævedes byggetilladelse for at få lånet udbetalt.

I ejendommen er indrettet en tagetage, som ikke er godkendt af bygningsmyndighederne.

I sommeren 1993 tog klageren kontakt til indklagede for at undersøge muligheden for at optage supplerende lån i ejendommen.

Indklagede besvarede henvendelsen ved brev af 10. juni 1993, hvori instituttet udbad sig dokumentation i form af byggetilladelse for, at tagetagen var lovliggjort. Det blev endvidere anført, at såfremt den krævede dokumentation ikke gav anledning til bemærkninger, ville indklagede være indstillet på at yde friværdilån op til 80 pct. af ejendomsværdien, svarende til et lån med et provenu på ca. 135.000 kr.

Den 1. juli 1993 rykkede klageren indklagede for en afklaring af lånesagen.

Den 6. juli 1993 fremsendte klageren en telefax til indklagede og bad om at få konverteret tre private pantebreve med en hovedstol på ialt 450.000 kr. og med 10 pct. i rente til et lån med 6 pct. i rente og 10 års løbetid.

Indklagedes besvarede denne henvendelse den 14. juli 1993, og af besvarelsen fremgår blandt andet følgende:



"Vedlagt fremsendes beregning på omlægning af private pantebreve oprindelig kr. 450.000 til henholdsvis 6% mix lån over 10 og 20 år. Som det fremgår af beregningerne, vil der kun være en besparelse ved at omlægge til 20 årigt."

I samme forbindelse meddelte indklagede, at instituttet ikke ønskede at yde supplerende belåning af klagerens ejendom, medmindre tagetagen blev lovliggjort.

Den 20. juli 1993 rettede klageren på ny henvendelse til indklagede og oplyste, at det ikke var muligt at opnå en lovliggørelse af tagetagen, samt at en henvendelse herom til kommunen kunne resultere i, at tagetagen skulle tilbageføres til sin oprindelige stand. Klageren anførte endvidere, at indklagede burde være vidende om dette forhold, idet instituttet i sin tid havde finansieret ombygningen af tagetagen. Klageren redegjorde for, at der efter hans beregninger var tilstrækkelig friværdi i ejendommen til at yde den ønskede supplerende belåning og anmodede om et møde med indklagede, hvor han kunne fremlægge sin sag.

Indklagede besvarede denne henvendelse og oplyste, at instituttets lånetilsagn forudsatte lovliggørelse af tagetagen, samt at instituttet under forudsætning af, at tagetagen ikke kunne lovliggøres, havde vurderet ejendommens handelsværdi til 950.000 kr., på hvilket grundlag instituttet ikke kunne tilbyde supplerende belåning. Indklagede vedstod i samme forbindelse det tidligere fremsendte tilbud af 14. juli 1993 om omlægning af de private pantebreve i ejendommen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende,

- at instituttet skal vedstå sit tilsagn om supplerende belåning, uagtet at tagetagen ikke kan lovliggøres.
- at instituttets råd om at søge tagetagen lovliggjort var dårligt, idet det kunne resultere i et kommunalt modkrav om at tilbageføre tagetagen til den oprindelige stand.
- at instituttet ikke klart i sit tilbud har redegjort for, at et 10-årigt omlægningslån ikke kan betale sig og i stedet prøver at sælge klageren et produkt, han ikke har bedt om.

Indklagede påstår frindelse for samtlige klagepunkter.



KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede oprindeligt var indstillet på at yde ham et supplerende lån på 135.000 kr., hvilket lå inden for 80 pct. af ejendommens handelsværdi på 1.050.000 kr., som var fastsat af en med instituttet samarbejdende ejendomsmægler.

På grund af den ikke lovliggjorte tagetage reducerede indklagede efterfølgende ejendommens handelsværdi til 950.000 kr. Da gælden pr. 1. juli 1993 udgjorde 643.000 kr. og 80 pct. af handelsværdien er 760.000 kr., skulle det være muligt at låne 117.000 kr.

Han er derfor uforstående over for indklagedes skrivelse af 3. juli 1993, hvori instituttet afviser at yde supplerende lån på det foreliggende grundlag, da der efter hans mening netop på dette grundlag er friværdi til supplerende belåning. Han mener at indklagede blot anvender betegnelsen "grundlag" som en upræcis og generel formulering der ikke vedrører lovliggørelsen af tagetagen.

Indklagede er bundet af sit lånetilbud, og det er ham selv og ikke indklagede, der har kompetencen til at afgøre, om tilbudet skal udnyttes. Dette er efter hans mening normal praksis, som indklagede uvist af hvilke årsager søger at lave om på.

Såfremt lovliggørelsen var afgørende, så var der ikke grund til at gå yderligere ind i sagen fra indklagedes side. Indklagede kunne jo blot efter hans skriftlige og mundtlige afvisning af at opnå en "lovliggørelse" have afslået låneansøgningen.

Indklagede fortsætter i stedet en adfærd, der kun kan tolkes, som om tilsagnet fortsat eksisterer.

For det første ønsker instituttet at vurdere ejendommens værdi og ulejliger ham med et besøg af to repræsentanter fra indklagede, hvilket ikke var nødvendigt, hvis "lovliggørelsen af tagetagen" var kriteriet for nybelåning.

For det andet skal indklagedes breve til ham ses i sammenhæng. Da tagetagen ikke kan lovliggøres, nedsatte instituttet kontantværdien fra 1.050.000 kr. til 950.000 kr. Hvorfor nedsætter instituttet kontantværdien, hvis alene "lovliggørelsen" var lånebetingelsen. I så fald behøver instituttet da ikke at komme med en ny kontantværdi.

Indklagede burde vide, at dets råd, om at han skulle søge tagetagen lovliggjort, var et dårligt råd. Konsekvensen af rådet kunne være et kommunalt modkrav over for klageren om at fjerne



tagetagen. Dette er indklagede vidende om, da det er af samme grund, at instituttet undlod at stille dette krav, da det i 1987 finansierede tagetagen. Dengang som nu kendte indklagede til tagetagens status. Han gjorde i øvrigt selv opmærksom på dette over for alle, lige fra ejendomsmægleren via indklagedes vurderingsmænd og til indklagedes direktører. Der foreligger således ikke nogen ny situation for indklagede.

Klageren protesterer over, at indklagede, som tidligere handlede i strid med lovgivningen, nu optræder moraliserende over for låneansøgere, sådan som han har oplevet det fra flere medarbejderes side, men det må indklagede så have mentalt behov for.

Han mener at kunne modbevise indklagedes udtalelse om, at instituttet ikke medvirkede til at finansiere indretningen af tagetagen og fremlægger som dokumentation herfor skrivelsen fra indklagede til hans pengeinstitut, dateret den 22. oktober 1986.

Der er i denne skrivelse alene taget forbehold for regninger, der ikke kan godkendes på grund af manglende navn og adresse, og selvom der var mulighed for det, var der ikke taget forbehold om byggetilladelse. Han henleder i den forbindelse opmærksomheden på, at der ikke manglede navn og adresse på de omtalte regninger, hvorfor indklagede siden har udbetalt ham et kompensationsbeløb for den herved opståede forsinkelse i sagsbehandlingen.

Han kan ikke vide, hvor indklagede har gjort af de rekvirerede "originalfakturaer", men det er kendsgerning, at indklagede udbad sig og fik og beholdt "originalfakturaer" for at undgå dobbeltbetaling.

Han har svært ved at forstå, hvordan indklagede, der afviser at have finansieret indretningen af tagetagen, kan vide hvilke regninger der "har dannet grundlag for to lånetilbud", når instituttet ikke er i besiddelse af de originale fakturaer.

Indklagede har ikke klart fortalt, at hans ønske om en konvertering til et 10-årigt lån ikke kan betale sig, men har i stedet søgt at "sælge" ham en vare, han ikke har bedt om.

Han kritiserer ikke indklagede for at komme frem til, at det vil være en likviditetsmæssig belastning at omlægge de private pantebreve til et 10-årigt lån, men derimod for at gøre noget, han ikke har bedt om, nemlig at beregne hvad et 20-årigt lån koster, hvilket han nemt kunne have læst som et andet 10-årigt lån med en likviditetsmæssig fordel for ham.

Kort sagt: Hvis en realkreditinstitution ikke ønsker at give lån, så kan den lade være. Men dens afvisning skal være præcis og



korrekt, og dens adfærd skal ikke give en eventuel låntager en opfattelse af, at låntagning fortsat er mulig, omend med et mindre provenu.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at der - ud over lånesagerne i forbindelse med de tre indestående lån i ejendommen - i 1987/88 verserede endnu en lånesag, der dog ikke medførte udbetaling.

Instituttet havde den 27. november 1987 tilbudt et lån på 58.000 kr. - blandt andet til finansiering af en indrettet tagetage, hvor man havde stillet krav om byggetilladelse. Da en sådan ikke kunne fremskaffes, bortfaldt lånesagen uden udbetaling af lån.

Finansieringen af tagetagen indgik ikke i de tre lånesager, der medførte udbetaling. Det er derfor urigtigt, når klageren oplyser, at indklagede har finansieret indretning af tagetagen.

For fuldstændighedens skyld skal det oplyses, at tagetagen også var nævnt i den ældste lånesag (vedrørende lånet på oprindeligt 66.000 kr.), og indklagede havde stillet krav om byggetilladelse. Da der imidlertid var andre udgifter til om- og tilbygning, der kunne finansieres i stedet for tagetagen, frafaldt instituttet kravet om byggetilladelse i denne gamle lånesag.

Indklagede fastholder, at det ikke har medvirket til at finansiere indretningen af tagetagen og oplyser, at instituttet ikke er i besiddelse af originalfakturaer i anledning af de ydede lån/lånetilbud. Originalfakturaerne er returneret i forbindelse med lånesagernes afslutning.

Indklagede anfører, at der ikke er fremsendt noget formelt lånetilbud om supplerende belåning, men at instituttet i brevet af 10. juni 1993 har givet tilsagn om friværdibelåning ud til 80 pct. af ejendommen handelsværdi på betingelse af, at instituttet modtager dokumentation for, at tagetagen er lovliggjort.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at det aldrig har været tilbudt friværdibelåning uden krav om dokumentation for lovliggørelsen af indretningen af tagetagen.

Derimod vil instituttet være villig til at gennemføre konvertering eller anden låneomlægning, der ikke medfører noget provenu, uden at der stilles dette krav.

Indklagede har aldrig bestridt, at instituttet er bundet af dette tilsagn, hvorfor der ikke foreligger nogen tvist mellem klageren



og instituttet. Som følge heraf påstår indklagede afvisning, for så vidt angår dette klagepunkt.

Indklagede påpeger, at instituttet ikke har givet klageren noget råd om at søge tagetagen lovliggjort, men som nævnt har betinget lånetilsagnet af dokumentation for den nævnte lovliggørelse.

Hvis meningen er, at klageren påstår, at instituttet er uberettiget til at stille denne betingelse, påstår indklagede frifindelse.

Selv om instituttet under de tidligere lånesager var bekendt med, at der var foretaget indretning af tagetagen, som kommunen ikke ville kunne udstede byggetilladelse til, kan forholdene siden da have ændret sig.

Hertil kommer, at når indklagede ikke har finansieret indretning af tagetagen, har der ikke under de tidligere lånesager, som angår om- og tilbygning, været nogen anledning for instituttet til at stille dette krav. Situationen er imidlertid nu en anden, idet der ønskes friværdibelåning, hvor det vil være velbegrundet at stille kravet.

For så vidt angår klagepunktet vedrørende den fremsendte omlægningsberegning, anfører indklagede, at det klart fremgår af af brevet af 14. juli 1993 og af den medfølgende omlægningsberegning, at der vil være en likviditetsmæssig belastning ved at omlægge de private pantebreve til et 10-årigt lån.

Dette fremgår dels af de beregnede brutto- og nettoydelse for henholdsvis de private pantebreve og det påtænkte nye lån og dels ved, at der er anført et minus-tegn foran brutto- og nettobesparelserne.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at indklagede har været berettiget til at betinge supplerende belåning af, at tagetagen lovliggøres.

Der er ikke i det fremkomne grundlag for at antage, at indklagede har rådgivet klageren ukorrekt eller har vildledt eller fejlinformeret klageren med hensyn til mulighederne for omlægningslån.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s



BRFkredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

/


Susanne Nielsen
Sekretariatschef