



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 25. juni 2008

JOURNAL NR. : 2008-01-02-013

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn. Lånetilbud.
Ekspeditionstid

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 16. juni 2008

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Carsten Holdum

Bent Olufsen

Per Englyst

Karen Havers-Andersen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Hos en ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for indklagede, underskrev klageren den 16. december 2007 en ansøgning til det indklagede realkreditinstitut 1 om ejerskiftelån. Efter det oplyste ansøgte klageren om et obligationslån med 5 pct. renteloft.

Den 18. december 2007, kl. 13:20, fremsendte indklagede følgende e-mail til den låneformidlende ejendomsmægler:

"...FAST FORRENTEDE LÅN OG GARANTILÅN BLIVER SANDSYNLIGVIS DYRERE FRA ÅRSSKIFTET
Bestil derfor senest den 21. december 2007 et uforpligtende tilbud

Har du allerede nu en idé om, at du får brug for billig finansiering i første halvår af 2008, fx fordi du skal lave boligforbedringer, købe ny bil eller andet? Så kan der være kontante fordele ved at få et lånetilbud senest den 21. december. Det skyldes, at der sker et serieskift ved nytår. Det betyder, at kursen på de "nye" obligationer, som ligger bag ved fast forrentede lån og Garantilån sandsynligvis vil få en lavere kurs end de nuværende obligationer. Og det giver færre penge i hånden.

BESTILLER DU ET LÅNETILBUD NU, GÆLDER DET HELT FREM TIL ULTIMO JUNI 2008. Viser det sig, at du alligevel ikke får brug for finansieringen, eller at lånet ikke kan udbetales til en bedre kurs, kan du blot lade være med at benytte tilbudet.

RING TIL OS PÅ ... ELLER BESØG "MINE LÅN"

Vil du bestille et tilbud, eller ønsker du rådgivning, kan du ringe til os alle dage kl. 9 - 21. du kan også selv bestille et tilbud pådk under "Mine lån". Du får adgang til "Mine Lån" via ...

HUSK: Det gælder for både fast forrentede lån og Garantilån, og du skal bestille tilbudet senest den 21. december 2007! ..."

Ejendomsmægleren fremsendte samme dag, kl. 17:06, følgende e-mail til indklagede:

"...Hermed ansøgning om ejerskiftelån, sagsid: ... Økonomi er vedlagt.

Ejd. Skal vurderes af vurderingschef ... - jeg har aftalt tid med ham til på fredag, den 21.12.2007 kl. 11.00..."

Den 8. januar 2008 fremsendte indklagede et lånetilbud til klageren på et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 2.177.000 kr. med renteloft på 6 pct. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Oplysninger om nyt lån..."

Obligationskurs
Låntype

96,5
Obligationslån

...
1. års ydelse incl. bidrag før og efter skat
Bidragssats ... pr. termin

156.070 kr./113.011 kr.
0,109145 % ...

...

Lånerente	Variabel, p.t. 5,38 %
Årlige omkostninger (ÅOP)	6,4 %
Effektiv rente efter skat	4,21 %
Garantirente	6,00 %
...	

Klageren var utilfreds med sagsbehandlingen og rettede efter det oplyste henvendelse til indklagede medio januar 2008. I forlængelse heraf fremsendte indklagede den 18. januar 2008, kl. 15:58, følgende e-mail til klageren:

"...Jeg har nu talt med vores jurister, samt kvalitetsafdeling.

Vi er nået til den konklusion, et ...(indklagede)... har opfyldt vores del af en ansøgning aftale, i det vi afgiver et tilbud. I lige netop dit tilfælde, har du søgt i en periode op til en serieskift. Og der har vi udfra den sagsmængde, som der har været i uge 51 år 2007, ikke kunne nå at udarbejde tilbud, inden 21. december, til alle som har ansøgt om lån.

21. december var skæringsdatoen for serie skiftet, og alle tilbud som er udstedt efter denne dato, er i nye serier.

Dette har betydet at vi har udarbejdet tilbudet til dig, så hurtigt som det har været os muligt. Det at du har haft en forventning om at modtage tilbud i 5% garantilån, og nu har et tilbud i 6% garantilån, skal vi selvfølgelig beklage..."

Klageren fremsendte samme dag via e-mail, kl. 16:54, følgende svar til indklagede:

"...Det er jo ikke det som er problemet. Problemet er at I behandler min sag og konstaterer at der mangler et kontroleftersyn, hvilket ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... opfatter som værende en formsag og som ...(ejendomsmægleren)... siger at ...(indklagede)... har tidligere lavet lånetilbud betinget af at kontroleftersynet er i orden. At I så ikke kan kommunikere det ud til hinanden er vel ikke mit problem. Men jeg vil prøve at gå videre med dette til Realkreditinstitutternes Ankenævn, og så må de jo afgøre om jeg har fået den rådgivning som er rigtig. Så sent som den 18. dec. 2007 er der jo udsendt en mail om ansøgning af gamle serier inden den 21. dec. 2007 underskrevet af en jeres direktører, så det med at I ikke har haft tid finder jeg lidt mærkeligt, idet jeg ansøgte inden den dato..."

Indklagede sendte den 21. januar 2007 via e-mail følgende svar til klageren:

"...Som svar på din mail, skal jeg oplyse at vi ikke i lang tid har afgivet tilbud med forbehold for kontrolvurdering. Hvorfor det ikke har været en option i forbindelse med din/jeres ansøgning.

Vi har haft en korrespondance med ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... i december, om at manuelle ansøgning som modtages, i ...(indklagede)... senest den 18. december uden mangler, vil blive behandlet inden den 21. december 2008, og der afgives tilbud i gamle serier.

...(Ejendomsmægleren)..., sender din/jeres ansøgning om ejerskiftebelåning ind, således at vi modtager den den 19. december, og vi rykker for kontrolvurdering samme dag.

Du henviser til en mail underskrevet af ... Underdirektør - Den mail har været sendt direkte til kunder som ...(indklagede)... har en forhåndsgodkendelse på. Teksten forudsætter at, at såvel du som ejendom skulle være kendt og godkendt i ...(indklagede)..., typisk tillægslån. Endvidere skulle tilbud bestilles via telefon ... eller Internettet, ...dk under Minelån. Helt eller delvis selvbetjening..."

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Det af indklagede tilbudte lån kom aldrig til udbetaling. I stedet optog klageren et 30-årigt kortrentelån F1 på 2.212.000 kr. hos realkreditinstitut 2. Lånet blev afregnet den 28. februar 2008 til kurs 99,670. Af låneafregning af 26. februar 2008 fremgår blandt andet følgende:

"...Oplysninger om det nye lån

...	
Effektiv rente pr. år.	4,90%
Kontantlånsrente pr. år.	4,4292%
Bidrag pr. år. (før rabat)	0,5316%

...Kreditoplysninger

...
Lånet bliver rentetilpasset første gang den 01.01.2009...
Med månedlige renteberegninger og indregning af kreditomkostninger er de samlede årlige omkostninger 4,94% af lånebeløbet..."

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede har givet tilsagn om, at klageren kunne få et 5 pct. garantilån i de obligationsserier, der var åbne til og med udgangen af 2007, og at indklagede dermed er erstatningsansvarlig for det tab, klageren eventuelt måtte lide på grund af indklagedes manglende opfyldelse.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han den 17. december 2007 gennem ejendomsmægleren ansøgte om lånetilbud på et 5 pct. garantilån hos indklagede. Sagen blev den 18. december 2007 af ejendomsmægleren sendt til indklagede med besked om, at kontrolvurdering af huset vil blive udført den 21. december 2007 (hvilket han på det tidspunkt ikke var bekendt med).

Han var inde hos ejendomsmægleren den 20. december 2007 og talte med denne. Han fik besked om, at alt var i orden, og at det hele

var på plads (skæringsdatoen var 21. december 2007 for de gamle låneserier).

Mellem jul og nytår fik han af indklagede at vide, at sagen var blevet henlagt grundet manglende kontrolvurdering, og at han dermed skulle indstille sig på et 6 pct. garantilån i den nye serie.

Efter nytår talte han med ejendomsmægleren om, hvordan dette var gået galt. Han fik den besked, at man tidligere havde givet tilbud hos indklagede betinget af, at kontrolvurderingen var i orden. Dette var dog ikke længere muligt, blev han af en medarbejder hos indklagede oplyst om.

Han mener dog, at dette må være et anliggende mellem ejendomsmægleren og indklagede, da han havde indleveret sine papirer og låneansøgning rettidigt. Men det var ham, der stod tilbage med et markant ringere lån, da han overtog huset den 1. marts 2008.

Til indklagedes udtalelse har han følgende bemærkninger:

Det virker, som om indklagede ikke har læst alle sagsdokumenter, da indklagede jo højt og flot springer over ejendomsmæglerens involvering i sagen. Det, at han aldrig er blevet lovet et 5 pct. garantilån er jo i denne henseende ikke rigtigt, da ejendomsmægleren havde lovet dette indtil flere gange. Da ejendomsmægleren ved hans henvendelse til indklagede er udpeget til at køre lånesagen, kan han ikke se, hvordan indklagede kan påstå dette. Det er jo også kommunikationen mellem ejendomsmægleren og indklagede, som resulterer i, at lånet henlægges af indklagede til efter skæringsdatoen.

Han er ikke helt på det rene med, hvilke krav han kan stille. Men sagen er den, at han har overtaget det nye hus og derfor har været nødsaget til at hjemtage lån. Han har grundet sagsbehandlingen hos indklagede ikke ønsket at bruge indklagede, men har hjemtaget et F1 lån hos andet realkreditinstitut. Han ved, at dette på nuværende tidspunkt er et billigere lån end både 5 pct. og 6 pct. garantilån, men han ved ikke, hvordan fremtiden ser ud, og at han er stillet med en noget højere risiko end ved et garantilån. Så om det må være en økonomisk kompensation i form af statiske beregninger, eller om indklagede skal stille en sikkerhed i tilfælde af, at hans rente overstiger 5 pct. (med modregning i de penge, han har sparet på F1 selvfølgelig), må de diskutere, når Ankenævnet har taget en beslutning.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at sagen har baggrund i serielukningerne og serieåbningerne hos indklagede omkring årsskiftet 2007/2008.

Lån, der blev tilbudt indtil den 21. december 2007, som var sidste åbningsdag før jul, blev udbetalt i de hidtidige serier af realkreditobligationer, medens lån tilbudt efter den nævnte dato bliver udbetalt i nyåbnede serier af SDO.

I den omhandlede sag blev lånet tilbudt den 8. januar 2008 og er endnu ikke udbetalt.

Det tilbudte lån er et "Garantilån", det vil sige et obligationslån med variabel rente og et renteloft på 6 pct. Efter den 21. december 2007 har indklagede ikke tilbudt Garantilån med et renteloft på 5 pct., da der ikke er åbnet obligationsserier med dette renteloft.

Klageren nedlægger ikke nogen påstand, men indklagede går ud fra, at klageren mener, at indklagede har handlet ukorrekt ved ikke at tilbyde et lån i en af de gamle obligationsserier.

Klageren opfordres til at præcisere sin påstand, herunder hvilke krav, han rejser mod indklagede, samt begrundelsen for sådanne krav.

Hvis klageren mener, at han er berettiget til et lån, baseret på de oprindelige realkreditobligationer, nedlægger indklagede påstand om frifindelse over for en sådan påstand, da indklagede ikke har givet klageren noget løfte om, at lånet ville blive baseret på disse obligationer, og da der ikke er begået fejl fra indklagedes side under lånesagens behandling.

Ingen indehavere eller ansatte i ejendomsmæglerfirmaet kan forpligte indklagede ved for eksempel at love en lånsøger, at han vil modtage et lånetilbud af bestemt størrelse og art inden en nærmere angiven dato. Udarbejdelse af et lånetilbud forudsætter en lånesagsbehandling af de medarbejdere hos indklagede, der har bevillingskompetence. Det er ikke muligt på forhånd at sige, hvor lang tid en lånesagsbehandling vil tage.

Det er selvfølgelig beklageligt, hvis klageren har fået den opfattelse, at han havde fået et løfte om et lånetilbud, der ville kunne udbetales i en af de hidtidige realkreditobligationsserier. Men som nævnt ovenfor kan indklagede ikke påtage sig ansvaret herfor. Det skal i øvrigt bemærkes, at der ikke i indklagedes sag findes oplysninger, der indikerer, at ejendomsmæglerfirmaet skulle have givet klageren et sådant løfte.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

På telefonisk forespørgsel fra Nævnssekretariatet har indklagede oplyst, at ejendomsmægleren foretog en vurdering af ejendommen den 17. december 2007, at kontrolvurderingen blev foretaget af indklagedes vurderingsansvarlige den 21. december 2007, og at sidstnævnte vurdering blev indrapporteret i indklagedes systemer den 28. december 2007.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet lægger til grund, at klageren gennem den låneformidlende ejendomsmægler er blevet gjort bekendt med indklagedes e-mail af 18. december 2007. Ansøgning om ejerskiftelån blev fremsendt den 18. december 2007, og en positiv kontrolvurdering var aftalt foretaget den 21. december 2007.

Nævnet finder på denne baggrund, at indklagede har været forpligtet til at afgive et for klageren uforpligtende tilbud løbende frem til ultimo juni 2008 i de med årsskiftet 2007/2008 udløbende serier.

Klageren har ikke ønsket at benytte sig af indklagedes lånetilbud af 8. januar 2008 om et 30-årigt variabelt forrentet obligationslån på 2.177.000 kr. med renteloft på 6 pct., men optog i stedet et 30-årigt kortrentelån F1 på 2.212.000 kr. i et andet realkreditinstitut. Dette lån blev afregnet den 28. februar 2008. F1 lånet er på nuværende tidspunkt billigere end det lån, som indklagede skulle have givet tilbud på.

Nævnet finder det på den anførte baggrund overvejende betænkeligt at anse det for bevist, at klageren ville have optaget et lån i de med årsskiftet 2007/2008 udløbende serier, hvis han havde haft mulighed herfor.

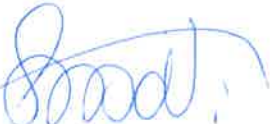
Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFKredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen