



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 29. januar 2008

JOURNAL NR.: 2007-01-07-065-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Lånebevis. Afslag på lån.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 20. december 2007

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Jan Bæk Pedersen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Tina Dhanda

Bent Olufsen

Per Englyst (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Efter det oplyste kontaktede klagerens datter primo maj 2007 indklagede med henblik på optagelse af et lån til køb af en lejlighed.

Klagerens datter ansøgte den 2. maj 2007 indklagede om et lån på 1.500.000 kr. til køb af bolig og afgav i den forbindelse økonomiske oplysninger. Låneansøgningen, hvori der var henvist til klageren e-mail og telefonnummer, blev modtaget hos indklagede den 8. maj 2007.

Den 10. maj 2007 fremsendte indklagede et lånebevis til klagerens datter. Af lånebeviset fremgår blandt andet følgende:

"...(Indklagede)... og ...(det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut)... tilbyder dig finansiering til køb af ny ejerbolig på op til 95% af boligens kontantpris. Kontantprisen svarer til en samlet årlig bruttoydelse på indtil

55.000 kr.

80% finansieres med et realkreditlån fra ...(indklagede)... og 15% finansieres med et boliglån fra ...(det koncernforbundne pengeinstitut)...

Beregningen er baseret på finansiering i danske kroner med et 30-årigt fast forrentet realkreditlån og et 30-årigt boliglån.

Den samlede årlige bruttoydelse indeholder foruden ydelserne på lånene også ejendomsskatter/fællesudgifter m.m. og bruttoydelsen kan sammenlignes direkte med den bruttoydelse, som angives i salgsoptillinger.

Når du har fundet den bolig, du gerne vil købe, afleverer du LåneBeviset til ...(ejendomsmægler, som er autoriseret låneformidler for indklagede)..., som sender det til ...(indklagede)... sammen med købsaftalen. LåneBeviset kan selvfølgelig også anvendes, hvis du køber bolig gennem en anden ejendomsmægler.

Du kan gøre brug af LåneBeviset indtil den 09.11.2007, hvis dine økonomiske forhold ikke har ændret sig væsentligt, siden du modtog LåneBeviset. Dette LåneBevis er udstedt på baggrund af en generel vurdering af de oplysninger, vi har, om din økonomi. Du skal overveje dine individuelle forhold, inden du beslutter dig for, hvor meget du vil låne. Du er velkommen til at kontakte os, hvis du har brug for rådgivning i denne forbindelse.

LåneBeviset er udstedt til dig under forudsætning af at:

- ...(Indklagede)... ønsker at tilbyde lån i den nye ejendom. Lånets størrelse og løbetid fastsættes ud fra en konkret bedømmelse..."

Den 13. maj 2007 fremsendte klageren og dennes kone følgende brev til indklagede:

"...Vedr. tilsagn til ...(klagerens datter)... ..

På forespørgsel har I meddelt vores datter ..., at hun kan købe en bolig for kr. 700.000. I dette er ikke medtaget, at vi yder hende et månedligt arveforskud på

kr. 3.000. Telefonisk har I oplyst, at arveforskud ikke kan medtages, da hun ikke selv er herre over denne indtjening.

Da et beløb på kr. 700.000 ikke er tilstrækkelig til køb af et hus til hende, har vi besluttet at købe huset i fællesskab, så det ejes af ...{klagerens datter}..., min kone ... og mig. Fordelingen af de ideelle anparter vil vi tage stilling til senere, men over for kreditforeningen vil vi hæfte solidarisk.

Min kone født ... er uddannet cand.jur. og ansat i ... Kommune...

Jeg er født ... også uddannet cand.jur. ansat i ...(pengeinstitut)...

Vi blev gift i 1971 og bor på en gård, som vi har ejet siden 1974. Vi har solgt noget jord fra i 2006 og gården er nu ca. 5 tdr. Værdien af ejendommen er ca. kr. 4 mio., og der skyldes ca. kr. 2 mio.

Vi har derudover et sommerhus i ... Handelsværdien er ca. kr. 2,5 mio. og der skyldes ca. kr. 1,150 mio.

Desuden har vi et hus i ...(udlandet)..., der er ubelånt. Værdien er ca. kr. 1,5 mio.kr...

Det samlede lånebehov for ...(klagerens datter)... og undertegnede er kr. 1,5 mio.

Jeg vedlægger udskrifter fra vores skattemapper, hvoraf indkomstoplysningerne for 2006 og 2005 fremgår. Skattemæssigt benyttes kapitalafkastordningen. I er velkommen til at søge yderligere økonomiske oplysninger. Vores cpr-nr. er...

Da vi har kik på et bestemt hus og tilstandsrapporten vil foreligge på onsdag, vil jeg bede om et svar i denne uge. Svaret kan sendes på ..."

Indklagede besvarede ved e-mail af 22. maj 2007 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Vi har nu set på sagen og kan oplyse at vi kan godkende jer alle 3 til et køb på 1,5 - 1,6 mio. kr.

Når/hvis I har købt skal vi anmode om en kopi af købsaftale samt oplysning om låntype således at der kan udfærdiges lånetilbud.

Såfremt der er spørgsmål er I velkommen til at kontakte mig på nedennævnte tlf. nr. eller på mail..."

Efter det oplyste underskrev klageren den 19. maj 2007 sammen med sin kone og datter en købsaftale.

Indklagede fremsendte den 13. juni 2007 følgende brev til klageren:

"...Tilsagn/lånebevis ..."

Tak for jeres brev omkring belåning af ejendommen ...

Vi må desværre fastholde at ...(indklagede)... ikke ønsker at yde lån i den pågældende ejendom.

Af det oprindelige lånebevis der er tilsendt ...(klagerens datter)... fremgår det, at lånebeviset er udstedt under forudsætning af at ...(indklagede)... ønsker at tilbyde lån i den nye ejendom.

Vi står selvfølgelig ved vor lånegodkendelse af jer alle 3 til et samlet køb på 1,5 - 1,6 mio. kr. af en ejendom som ...(indklagede)... kan godkende..."

Klageren var utilfreds med afslaget og indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet har været uberettiget til at nægte at fremkomme med et lånetilbud på 1,5-1,6 mio. kr. og derfor er erstatningsansvarlig for hans meromkostninger på 1.000 kr. ved at søge finansiering til anden side. Klageren påstår endvidere indklagede tilpligtet at tilrette sin hjemmeside, så det fremgår, at indklagedes tilbud om finansiering altid er betinget af, at indklagede kan godkende den konkrete ejendom.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Sagsforløb:

Klageren oplyser, at hans datter i starten af maj 2007 søgte om lån hos indklagede til finansiering af huskøb. Ved henvendelse til indklagedes kundecenter fik han oplyst, at indklagede kunne finansiere et køb på 700.000 kr. Han oplyste, at det ikke var tilfredsstillende, og de drøftede forskellige muligheder for en ny låneansøgning, hvor datteren, hans kone og han selv var debitorer. Efterfølgende modtog datteren et lånebevis på nævnte 700.000 kr.

Søndag den 13. maj 2007 fremsendte de - datteren, hans kone og han selv - en låneansøgning på 1,5 mio. kr. I ansøgningen står blandt andet: "Da vi har kik på et bestemt hus og tilstandsrapporten vil foreligge på onsdag (tilføjjet 16. maj 2007), vil jeg bede om et svar i denne uge".

Lørdag den 19. maj 2007 underskrev de - datteren, hans kone og han - købsaftalen. 2 dage senere tiltrådte sælgerne købsaftalen.

Den 22. maj 2007 modtog han en mail fra indklagede, hvori står:

"Tak for jeres brev af 13.5.07.

Vi har nu set på sagen og kan oplyse at vi kan godkende jer alle 3 til et køb på 1,5 - 1,6 mio. kr.

Når/hvis I har købt skal vi anmode om en kopi af købsaftalen samt oplysning om lånetype således at der kan udfærdiges lånetilbud. Såfremt der er spørgsmål er i velkommen til at kontakte mig på nedennævnte tlf.nr. eller mail.
Med venlig hilsen..."

Efterfølgende modtog indklagede en kopi af købsaftalen fra deres købermægler, hvorefter indklagede meddelte, at indklagede ikke ville yde lån i ejendommen på grund af ejendommens beskaffenhed (sætningsskader).

Indklagede har på trods af deres indsigelser fastholdt dette afslag.

Anbringender:

Vedrørende uberettiget tilbagekaldelse af lånetilbud:

Indledningsvis bemærkes, at når de underskrev købsaftalen den 19. maj 2007 inden modtagelse af svar fra indklagede på den anden låneansøgning, skyldes det den store interesse for huset. Såfremt de modtog negativt svar fra indklagede, kunne de have udnyttet fortrydelsesretten mod betaling af et gebyr.

Det første lånetilbud på 700.000 kr. var ikke tilfredsstillende for datteren. Derfor besluttede de - datteren, hans kone og han - at sende en ny anmodning om tilbud til indklagede.

Ved fremsendelse af den nye anmodning er det første tilbud afslået og bortfaldet.

På foranledning af den nye anmodning modtog de ovennævnte mail, hvor indklagede uden betingelser "godkender jer alle 3 til et køb på 1,5 - 1,6 mio. kr." med anmodning om kopi af købsaftale" således at der kan udfærdiges lånetilbud".

Såfremt indklagede havde forudsat en godkendelse af ejendommen, skulle det være fremgået af mailen, så meget des mere når de i anmodningen nævner, at de har kik på et konkret hus.

(Lånebeviset på det første tilbud er sendt til datteren. Hverken hans kone eller han var bekendt med bevisets betingelser ved modtagelsen af nævnte mail. Der er aldrig udfærdiget lånebevis for tilbudet i mailen).

Da indklagede har afgivet et lånetilbud uden forbehold om godkendelse af det konkrete hus, og da vilkår fra bortfaldet tilbud ikke vågner op igen, skal indklagede stå ved sit tilsagn.

Vedrørende rettelse af hjemmeside:

Under "Hvordan får jeg et LåneBevis" på indklagedes hjemmeside står blandt andet:

"Du kan hurtigt slå til

Et LåneBevis betyder, at du allerede har finansieringen på plads, hvis boligen ligger inden for det beløb, vi har godkendt dig til."

Og under "Vores produkter og service" står:

"LåneBevis

Den unge familie, som køber deres første hus, kan i løbet af 1-2 dage blive godkendt til et lån. Vi kalder det et LåneBevis. De kan få LåneBeviset, inden de kender den konkrete bolig. Så kan de slå til, når de har fundet drømmehuset. Med et LåneBevis i hænde, kan det endelige lånetilbud uarbejdes i løbet af 1-2 dage."

Hverken her eller andre steder på hjemmesiden fremgår det, at lånebeviset er udstedt under den forudsætning, at indklagede kan godkende den konkrete ejendom. Tværtimod, de "kan slå til, når de har fundet drømmehuset". Det er vildledende, da indklagede frit fravælger ejendomme ud fra interne retningslinier.

Indklagede skal tilrette sin hjemmeside, så det fremgår, at indklagede forbeholder sig godkendelse af den konkrete ejendom inden udarbejdelse af lånetilbud.

Han har følgende kommentarer til indklagedes udtalelse i sagen:

Ad Sagsfremstilling

Det er ikke korrekt, når indklagede skriver, at indklagede i e-mail af 22. maj 2007 meddelte ham, "at indklagede på baggrund af de fremsendte økonomiske oplysninger kunne godkende ...". Der står i mailen "... Vi har nu set på sagen og kan oplyse at vi kan godkende jer alle 3 til et køb på 1,5 - 1,6 mio. kr. ..."

Ad Anbringender

Vedrørende lånegodkendelse skriver indklagede, at det "må formodes, at klageren har været bekendt med indholdet af LåneBeviset". Selv om indklagedes formodning er uden betydning for hans anbringende om, at første tilbud er afslået og bortfaldet, skal det bemærkes, at formodningen er urigtig. Hans kendskab til beløbsstørrelsen stammer fra en telefonisk henvendelse til Kundecentret, hvor han rykkede for et svar. Lånebeviset blev efterfølgende sendt til datterens adresse. Han har først læst lånebeviset, da indklagede nægtede at yde lån i ejendommen trods tilsagn i mailen af 22. maj 2007.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerens datter i starten af maj 2007 søgte om et lån hos indklagede i forbindelse med køb af ny bolig. I låneansøgningen er der henvist til klagerens e-mail adresse og klagerens telefonnummer.

Efter at have foretaget en vurdering af klagerens datters økonomi fremsendte indklagede den 10. maj 2007 et LåneBevis til datteren, hvoraf det fremgik, at indklagede og det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut kunne tilbyde hende finansiering til køb af ny ejerbolig til en kontantpris svarende til en samlet årlig bruttoydelse på indtil 55.000 kr. Som det fremgår, er LåneBeviset udstedt under en række forudsætninger, herunder at ***"...(Indklagede)... ønsker at tilbyde lån i den nye ejendom. Lånets størrelse og løbetid fastsættes ud fra en konkret bedømmelse."***

Klageren var utilfreds med, at indklagede alene ville tilbyde datteren lån til køb af bolig for ca. 700.000 kr. og rettede derfor henvendelse til indklagede. Klageren oplyste i brevet, at klageren og dennes hustru havde besluttet at købe et hus i fællesskab med deres datter, således at hun kunne få et hus til en højere kontantværdi. Brevet indeholdt en række økonomiske oplysninger til brug for indklagedes økonomivurdering af klageren og dennes hustru.

Ved e-mail af 22. maj 2007 meddelte indklagede klageren, at indklagede på baggrund af de fremsendte økonomiske oplysninger kunne godkende klageren og dennes hustru samt datteren til et køb på 1,5 - 1,6 mio. kr. Indklagede bad i denne forbindelse om at modtage en kopi af købsaftalen, når der var indgået aftale om køb af en bestemt ejendom. Da indklagede således ikke på dette tidspunkt havde modtaget oplysninger om den konkrete ejendom, havde indklagede naturligvis ikke mulighed for at godkende ejendommen til belåning.

Indklagede modtog efterfølgende købsaftale på den omhandlede ejendom og vurderede i overensstemmelse med indklagedes kredit- og udlånspolitik, at indklagede som følge af ejendommens beskaffenhed - alvorlige sætningsskader - ikke ønskede at tilbyde lån i den pågældende ejendom. Dette blev meddelt klageren telefonisk samt ved brev af 13. juni 2007.

Klageren har imidlertid gjort gældende, at indklagede er forpligtet til at yde klageren lån i den pågældende ejendom, hvilket indklagede har afvist. Klageren har herefter indbragt sagen for Realkreditankenævnet.

ANBRINGENDER:

1) Lånegodkendelse

Under henvisning til klagerens indledende bemærkninger skal indklagede for god ordens skyld præcisere, at indklagede ikke kan gøres ansvarlig for klagerens manglende udnyttelse af fortrydelsesretten i relation til den underskrevne købsaftale.

Til støtte for sin påstand anfører klageren, at hans fremsendelse af en ny anmodning om et større lån medfører, at "det første tilbud afslået og bortfaldet".

Klageren blander begreberne LåneBevis (lånegodkendelse) og lånetilbud sammen. LåneBeviset (lånegodkendelsen) udgør ikke et konkret lånetilbud, men alene en godkendelse af ansøgerens økonomi til køb af en bolig til en bestemt pris. Det fremgår da også klart af formuleringen i e-mailen fra indklagede - "godkender jeg alle tre til et køb på 1,5- 1,6 mio. kr." -, at der er tale om en godkendelse på baggrund af ansøgernes økonomiske forhold og ikke et konkret lånetilbud. Lånegodkendelsen af datteren er således ikke et tilbud om lån, der ved anmodning om ny lånegodkendelse kan anses for "afslået og bortfaldet".

Lånegodkendelsen var derfor naturligvis betinget af, at indklagede kunne godkende den nye ejendom til belåning. Dette fremgik tydeligt af det LåneBevis, der blev fremsendt til datteren. Da klageren under hele forløbet har taget sig af korrespondancen med indklagede i forbindelse med optagelse af lån til brug for datterens køb af bolig, må det formodes, at klageren har været bekendt med indholdet af LåneBeviset, herunder også de i LåneBeviset anførte forudsætninger. Som det også fremgår af låneansøgningen, er det klagerens e-mail og telefonnummer, der er angivet.

I øvrigt må det være kendeligt for klageren, at indklagede i overensstemmelse med sin kredit- og udlånspolitik skal vurdere og godkende en ejendom, inden indklagede træffer beslutning om, hvorvidt indklagede ønsker at yde lån i en konkret ejendom. Klageren er, som det fremgår, uddannet jurist og ansat i den finansielle branche, og må så meget desto mere forudsættes at have kendskab til denne procedure.

Under alle omstændigheder har indklagede ret til frit at fastlægge sin kredit- og udlånspolitik, og Realkreditankenævnet har i flere kendelser udtalt, at Nævnet ikke foretager en nærmere efterprøvning af realkreditinstitutters kredit- og udlånspolitik. Det fremgår blandt andet af Realkreditankenævnets kendelse af 30. juni 1997 (sag nr. 9701006), at fremsendelse af et PrioritetsKundebevis ikke havde sådant et indhold, at

realkreditinstituttet havde forpligtet sig til at yde klageren det ønskede lån.

Indklagede har således været berettiget til at afslå at yde lån til klageren i den omhandlede ejendom, da indklagede som følge af ejendommens beskaffenhed ikke kunne godkende den pågældende ejendom, uanset at indklagede ikke havde taget specifikt forbehold herfor i sin e-mail af 22. maj 2007.

2) Rettelse af hjemmeside

Klageren gør gældende, at teksten om LåneBevis på indklagedes hjemmeside er vildledende, og at indklagede er forpligtet til at oplyse, at lånetilbud er betinget af indklagedes godkendelse af den konkrete ejendom.

Det gøres principalt gældende, at det falder uden for Realkreditankenævnets kompetence at tage stilling til, om indklagedes tekst om LåneBevis på hjemmesiden kan anses for vildledende i strid med markedsføringsloven eller bekendtgørelsen om god skik.

Subsidiært gøres det gældende, at teksten vedrørende LåneBevis på indklagedes hjemmeside ikke er vildledende. Som anført ovenfor er et LåneBevis udtryk for en godkendelse af ansøgerens økonomi og ikke et konkret lånetilbud. Når indklagede udsteder et lånetilbud, har indklagede vurderet og godkendt ejendommen eller taget et specifikt forbehold herom i lånetilbudet.

Et LåneBevis udgør som anført ikke et lånetilbud, og indklagede er ikke forpligtet til på hjemmesiden at anføre, at "indklagede forbeholder sig godkendelse af den konkrete ejendom inden udarbejdelse af lånetilbud". Det vil altid fremgå af selve LåneBeviset, at lånegodkendelsen er under forudsætning af, at indklagede ønsker at tilbyde lån i den nye ejendom.

Sammenfattende gøres det gældende,

- at** indklagedes e-mail af 22. maj 2007 til klageren ikke udgør et lånetilbud,
- at** indklagede ikke har givet klageren et bindende tilsagn om at yde lån i den omhandlede ejendom,
- at** indklagede har ret til frit at fastlægge sin kredit- og udlånspolitik,
- at** indklagede har været berettiget til at afslå at yde lån til klageren i den pågældende ejendom, og

at indklagede ikke har handlet erstatningspådragende over for klageren.

Herudover gøres det principalt gældende,

at det falder udenfor Realkreditankenævnets kompetence at afgøre, om indklagede har handlet i strid med markedsføringsloven eller bekendtgørelsen om god skik,

og subsidiært,

at indklagedes tekst vedrørende lånebevis på hjemmesiden ikke er vildledende.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har i sagen fremlagt 2 udskrifter vedrørende LåneBevis fra indklagedes hjemmeside. Af udskrifterne fremgår blandt andet følgende:

"...Vores produkter og services

Vores produkter og services skal være tilpasset den enkelte kundes behov og situation. Vores udbud af produkter og serviceydelser spænder derfor vidt. Her følger nogle eksempler.

LåneBevis

Den unge familie, som køber deres første hus, kan i løbet af 1-2 dage blive godkendt til et lån. Vi kalder det et LåneBevis. De kan få LåneBeviset, inden de kender den konkrete bolig. Så kan de slå til, når de har fundet drømmehuset. Med et LåneBevis i hånden, kan det endelige lånetilbud udarbejdes i løbet af 1-2- dage.

→ Hvordan får du et LåneBevis..."

"Hvordan får jeg et LåneBevis

...Fordele

Du kan hurtigt slå til

Et LåneBevis betyder, at du allerede har finansieringen på plads, hvis boligen ligger inden for det beløb, vi har godkendt dig til.

...Din ansøgning om lån går hurtigere

Vi har tidligere behandlet dine økonomiske forhold, og derfor vil du typisk allerede modtage dit lånetilbud inden for 48 timer..."

Markedsføringsloven (lov nr. 1389 af 21. december 2005) indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"§ 2. Loven finder anvendelse på privat erhvervsvirksomhed samt på offentlig virksomhed, i det omfang der udbydes varer og tjenesteydelser på markedet.

Stk. 2. §§ 1 og 3 og § 13, stk. 3 og stk. 6, nr. 1, finder ikke anvendelse på virksomheder omfattet af lov om finansiel virksomhed, i det omfang økonomi- og erhvervsministeren har udstedt regler på de pågældende områder...

§ 3. Der må ikke anvendes urigtige, vildledende eller urimeligt mangelfulde angivelser, som er egnet til at påvirke efterspørgsel eller udbud af varer, fast ejendom og andre formuegoder samt arbejds- og tjenesteydelser.

Stk. 2. Bestemmelsen i stk. 1 gælder også angivelser, der på grund af deres form, eller fordi de angår uvedkommende forhold, er utilbørlige over for andre erhvervsdrivende eller forbrugere.

Stk. 3. Der må ikke anvendes vildledende fremgangsmåder af lignende betydning for efterspørgsel og udbud som angivet i stk. 1 eller fremgangsmåder af tilsvarende betydning, såfremt de på grund af deres særlige form, eller fordi de inddrager uvedkommende forhold, er utilbørlige over for andre erhvervsdrivende eller forbrugere.

Stk. 4. Rigtigheden af angivelser om faktiske forhold skal kunne dokumenteres."

Lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 1413 af 10. december 2007, indeholder følgende bestemmelser om god skik og om kompetencen til at påse reglernes overholdelse:

"§ 43. Finansielle virksomheder og finansielle holdingvirksomheder skal drives i overensstemmelse med redelig forretningsskik og god praksis inden for virksomhedsområdet.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om redelig forretningsskik og god praksis for de finansielle virksomheder...

§ 348. Forbrugerombudsmanden kan anlægge sag om forbud og påbud vedrørende handlinger, der strider mod redelig forretningsskik og god praksis, jf. § 43, stk. 1 og 2. Markedsføringslovens § 20, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse på sager anlagt af Forbrugerombudsmanden efter denne bestemmelse. Forbrugerombudsmanden kan udpeges som grupperepræsentant i et gruppesøgsmål, jf. retsplejelovens kapitel 23 a.

Stk. 2. Finanstilsynet kan give påbud om berigtigelse af forhold, der er i strid med §§ 43, 57 og 72. Finanstilsynet kan i den forbindelse foretage inspektionsbesøg i filialer af administrationsselskaber og investeringsselskaber."

De nærmere regler om god skik fremgår af bekendtgørelse nr. 1222 af 19. oktober 2007 om god skik for finansielle virksomheder, der indeholder følgende bestemmelse om markedsføring og om sanktioner ved overtrædelse af reglerne:

"§ 4. En finansiel virksomhed må ikke anvende vildledende eller urigtige angivelser eller udelade væsentlige informationer, hvis dette er egnet til mærkbart at forvride kundernes økonomiske adfærd på markedet.

Stk. 2. Markedsføring, som i sit indhold, sin form eller den anvendte fremgangsmåde er vildledende, aggressiv eller udsætter kunderne for en utilbørlig påvirkning, og som er egnet til mærkbart at forvride deres økonomiske adfærd, er ikke tilladt.

Stk. 3. Rigtigheden af angivelser om faktiske forhold skal kunne dokumenteres...

§ 32. Finanstilsynet kan, jf. § 348, stk. 2, i lov om finansiel virksomhed, give påbud om berigtigelse af forhold, der er i strid med §§ 2-5, § 6, stk. 1 og 3-5, § 7, stk. 2-4, § 8, stk. 1, §§ 9-29, § 30, 1. og 2. pkt., § 31, samt bilag 1 og 2..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

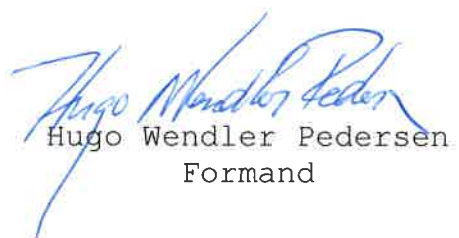
Afgørelsen af spørgsmålet om, hvorvidt indklagedes hjemmesidetekst kan anses for vildledende og stridende mod § 4 i bekendtgørelse nr. 1222 af 19. oktober 2007 om god skik for finansielle virksomheder henhører under Finanstilsynet respektive Forbrugerombudsmanden, jf. § 348 i lov om finansiel virksomhed.

Nævnet finder, at lånebeviset fremsendt den 10. maj 2007 til klagerens datter, klagerens brev af 13. maj 2007 og indklagedes e-mail af 22. maj 2007 må læses i sammenhæng. En sådan sammenhængende læsning må føre til, at indklagede ikke med sin kortfattede mail af 22. maj 2007 kan antages at have frafaldet de standardforudsætninger, hvorunder indklagede ønsker at tilbyde lån i den nye ejendom, og som fremgår af lånebrevet til klagerens datter. Nævnet finder i øvrigt, at det må anses for en typeforudsætning, at indklagede, der er underlagt realkreditlovgivningens regler om lånegrænser, ud over en vurdering af en potentiel låntagers økonomi, tillige foretager en vurdering af ejendommen (pantet), inden et endeligt lånetilbud afgives. Nævnet finder som følge heraf, at indklagede ikke ved den fremsendte e-mail af 22. maj 2007 har forpligtet sig til at yde lån i den ejendom, som klageren omtaler i brevet af 13. maj 2007.

Nævnet bemærker afslutningsvis, at Nævnet som udgangspunkt ikke foretager en nærmere efterprøvelse af indklagedes kredit- og udlånspolitik, herunder af berettigelsen af at nægte lån til en bestemt ejendom, og Nævnet finder ikke, at der i nærværende sag er grund til at fravige dette udgangspunkt.

Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Indklagede, BRFkredit A/S, frifindes.



Hugo Wendler Pedersen
Formand

/



Susanne Nielsen
Sekretariatschef