
21209107

Manglende tiltrædelse af pantsætning Nævnsafvisning

Klageren erhvervede sammen med sin daværende ægtefælle i 2009 en ejendom for en kontantpris på 7.800.000 mio. kr. I juni samme år kreditvurderede det indklagede realkreditinstitut ejendommen til kontant 7.900.000 kr., og ydede herefter ægtefællerne et korrentelån på 6.000.000 kr., hvor begge var opført som debitorer. Samtidig stillede det med instituttet koncernforbundne pengeinstitut en boligkredit på 1.575.000 kr. til rådighed. I boligkontrakten var begge ægtefæller anført som debitorer. Da parret ikke betalte termin for september 2011 igangsatte realkreditinstituttet inkassoprocedure, herunder med udlægsbegæring. Klageren fik i august 2011 resultatet af en grafologisk undersøgelse af underskrifterne i lånedokumenterne, der fastslog, at der ikke var belæg for, at de omstridte underskrifter var skrevet af klageren. Efterfølgende meddelte klagerens advokat instituttet, at klageren ikke ville vedkende sig at have underskrevet lånedokumenterne. Instituttets udlægsbegæring blev i foråret 2012 udsat på afventning af en politimæssig efterforskning i anledning af, at klageren havde politianmeldt sin tidligere ægtefælle for dokumentfalsk. Ejendommen blev efterfølgende solgt for 4.200.000 kr. Realkreditinstituttet, der havde overtaget det koncernforbundne pengeinstituts gæld i sagen, opgjorde pr. 31. juli 2012 sit tab til 4.898.260 kr. Anklagemyndigheden meddelte i august 2012 klageren, at der ikke ville blive rejst sigtelse mod den tidligere ægtefælle, idet Kriminalteknisk Center ud fra en skriftanalyse havde konkluderet, at det var overordentlig/overvejende sandsynligt, at de omstridte underskrifter var udfærdiget af klageren. Klageren klagede herefter til Statsadvokaten, som i sin afgørelse af 25. september 2012 erklærede sig enig i politiets afgørelse.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet ikke kunne gøre noget krav gældende mod klageren hidrørende fra lån til instituttet respektive det koncernforbundne pengeinstitut med pant i den omhandlede ejendom. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at sagen på grund af usikkerhed om bedømmelsen af de fremkomne faktiske oplysninger, herunder særligt spørgsmålet om, hvorvidt klageren havde underskrevet lånedokumenterne, var uegnet til behandling i Ankenævnet. Nævnet afviste derfor sagen med henvisning til nævnsvedtægternes § 5. Nævnet bemærkede om klagepunktet vedrørende overtrædelse af hvidvaskreglerne, at dette regelsæt, for så vidt angår realkreditinstitutter, påses af Finanstilsynet.

K E N D E L S E

afsagt den 18. juni 2013

JOURNAL NR.: 2012-01-09-107-B

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Manglende tiltrædelse af pantsætning

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 23. maj 2013

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Per F. Møller

Morten B. Pedersen

Jes Z. Brinch

Per Englyst

SAMMENDRAG :

Klagen vedrører forløbet af en lånesag i forbindelse med klagerens og hendes tidligere ægtefælles køb af en ejendom. Under sagen er der blandt andet uenighed om, hvorvidt klagerens underskrift på lånedokumenterne er ægte, eller om der er tale om dokumentfalsk.

Realkreditankenævnet har besluttet at afvise at behandle sagen, fordi den findes at være uegnet til nævnsbehandling.

Nedenfor følger Realkreditankenævnets gennemgang af sagen med en nærmere begrundelse for afvisningen.

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren erhvervede sammen med sin daværende ægtefælle i 2009 en ejendom for en kontantpris på 7.800.000 mio. kr. Overtagelsen var aftalt til den 1. juli 2010. Efter det oplyste blev der herefter igangsat en større renovering af ejendommen.

Det indklagede realkreditinstitut foretog den 12. juni 2009 en vurdering af ejendommen, som blev ansat til kontant 7.900.000 kr.

Indklagede kreditvurderede klageren og hendes tidligere ægtefælle på grundlag af en række økonomiske oplysninger for indkomståret 2008 og bevilgede den 20. juni 2009 respektive den 15. juli 2009 ægtefællerne et kortrentelån på 6.000.000 kr. I pantebrevet var begge ægtefæller anført som debitorer. Det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut stillede samtidig en boligkredit på 1.575.000 kr. til rådighed. I kreditkontrakten var ligeledes begge ægtefæller anført som debitorer. Boligkreditte var aftalt sikret ved et ejerpantebrev i ejendommen.

Efterfølgende modtog det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut en kontanthandelsaftale, som fremstod som underskrevet af begge ægtefæller, og som efterfølgende dannede grundlag for tinglysning af sikkerhederne.

Ved kreditaftale af 21. oktober 2009 oprettede klageren sammen med sin tidligere ægtefælle en kredit på 100.000 kr. i det koncernforbundne pengeinstitut. Ifølge kreditaftalen skulle tilbagebetalingen af kreditten ske den 15. september 2038.

Realkreditlånet på 6.000.000 kr. og boligkreditte på 1.575.000 kr. blev udbetalt på grundlag af henholdsvis kontanthandelsaftalen, realkreditpantebrevet, kreditkontrakten og ejerpantebrevet, som fremstod som underskrevet af begge låntagerne den 21. februar 2010 og vitterlighedsbevidnet.

Da parret ikke betalte termin for september 2011 igangsatte indklagede inkassoprocedure, herunder med udlægsbegæring.

Klageren fik den 19. august 2011 resultatet af en af hende bestilt grafologisk undersøgelse af underskrifterne i lånedokumenterne. Den grafologiske skønserklæring kommer til følgende konklusion:

"... Efter en omhyggelig og uvildig gennemgang af materialet har jeg ikke fundet så væsentlige overensstemmelser mellem de anfægtede underskrifter og sammenligningsmaterialet, hvorfor der ikke er belæg for, at de omstridte underskrifter er skrevet af ...(klageren)..."

Klagerens advokat rettede ligeledes den 19. august 2011 henvendelse til indklagede og meddelte, at klageren ikke ville vedkende sig at have underskrevet lånedokumenterne over for indklagede og det koncernforbundne pengeinstitut. Indklagede indledte efter det oplyste en dialog med advokaten herom, som imidlertid blev stillet i bero, da klageren meldte sin tidligere ægtefælle til politiet for at have forfalsket hendes underskrift.

Indklagedes udlægsbegæring blev i foråret 2012 udsat på afventning af den politimæssige efterforskning i anledning af klagerens politianmeldelse af hendes tidligere ægtefælle.

Efter det oplyste blev parterne ved aftale af 23. marts 2012 enige om vilkår for salg af ejendommen i fri handel, og ejendommen blev solgt med overtagelse 1. juli 2012 for 4.200.000 kr.

Indklagede, der har overtaget det koncernforbundne pengeinstituts gæld i sagen, opgjorde pr. 31. juli 2012 sit tab til 4.898.260,50 kr.

Anklagemyndigheden meddelte den 23. august 2012 klageren, at der ikke ville blive rejst sigtelse mod klagerens tidligere ægtefælle, idet det ikke var muligt at føre bevis for, at denne havde begået dokumentfalsk. Anklagemyndigheden henviste i den forbindelse til en skriftanalyse foretaget af Kriminalteknisk Center, som konkluderede, at "det er overordentlig/overvejende sandsynligt, at de omstridte underskrifter er udfærdiget af ...(klageren)..."

Klageren klagede herefter til Statsadvokaten, som i sin afgørelse af 25. september 2012 erklærede sig enig i politiets afgørelse.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kan gøre noget krav gældende mod klageren hidrørende fra lån til indklagede respektive det koncernforbundne pengeinstitut med pant i den omhandlede ejendom.

Indklagede påstår principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at hun har følgende klagepunkter:

1. Indklagede har ansatte, som skriver under som vitterlighedsvidner uden at være det.

Klageren henviser til, at begge vitterlighedsvidner senere både pr. telefon og pr. mail til hendes daværende advokat, i fogedretten den 15. februar 2012 og over for politiet har indrømmet, at de aldrig har overværet, at disse dokumenter blev underskrevet af klageren. Klageren mener, at de to "falske vitterlighedsvidner" er erstatningsansvarlige over for hende, idet hun nu er midt i en lang og hård retslig proces mod indklagede for at komme ud af en gæld, som ikke er hendes.

Desuden er klageren af den overbevisning, at hendes tidligere ægtefælle ikke havde kunnet gennemføre sit bedrageri angående dette lån uden medvirken fra bl.a. disse to "falske vitterlighedsvidner". Desuden har klageren en grafologs bekræftelse af, at hun ikke har skrevet under. Idet det er indklagede, der har tinglyst ovennævnte pantebreve, må det derfor også være indklagede, der står inde for ægtheden af klagerens underskrift på disse. Derfor mener klageren, at indklagede bør frasige sig kravet mod hende og i stedet give hende erstatning for de økonomiske og psykiske gener, indklagedes medarbejderes svindel har påført hende.

2. Ansæt hos indklagede begår bedrageri, uden at nogen opdager det. Det vil sige, at de interne procedurer er for dårlige.

Klagerens tidligere ægtefælle var ansat hos indklagede som kunderådgiver, medens de var gift. På grund af sin stilling her lykkedes det klagerens tidligere ægtefælle at tage et stort huslån uden hendes tilladelse eller viden. Dette gjorde hendes tidligere ægtefælle ved at forfalske hendes underskrift og skrive sin egen låneansøgning. Klageren har aldrig været til hverken personlige, telefoniske eller andre former for møder hos indklagede angående

de omtalte lån, og klageren har aldrig været kunde hos indklagede. Indklagede bevilliger et kæmpelån til to dengang 27-årige unge mennesker uden at møde den ene part (hende). Klageren var selvstændig dengang, men indklagede kontaktede heller ikke hendes revisor angående dette. Lånet blev bevilget udelukkende ud fra kontakt med hendes tidligere ægtefælle og hans låneansøgning. Dette mener klageren er imod god bankprocedure og gør indklagede erstatningspligtig over for hende.

3. Indklagede overholder ikke hvidvaskningsloven.

Ingen hos indklagede har mødt klageren eller talt med hende. Klageren mener derfor, at indklagede er erstatningspligtig over for hende, idet indklagede ved ikke at have overholdt hvidvaskningsloven er skyld i, at klagerens tidligere ægtefælle har kunnet oprette fælleskonti uden hendes tilladelse eller viden. Desuden er indklagede skyld i, at klageren nu skal igennem store retsomkostninger for at slippe for en gæld, som ikke er hendes.

Klagerens advokat har følgende bemærkninger til indklagedes udtalelse:

Indklagede synes stærkt interesseret i at undgå sagens behandling ved Realkreditankenævnet, idet indklagede begrunder dette med, at sagen er kompliceret og omfattende, samt at sagen kræver både vidneførelse og sagkyndig gennemgang, hvilket ikke er tilfældet, men sagen er ganske enkel, idet indklagede uden dokumentation påstår, at klageren har underskrevet lånedokumenter og pantebreve, hvilket klageren benægter.

Det er klart, at Realkreditankenævnet ikke kan tage stilling til underskrifters ægthed, men Realkreditankenævnet kan tage stilling til indklagedes handlemåde, herunder interne procedurer samt overholdelse af forskrifter, lovgivning og god etik.

Det er rigtigt forstået, at klagen skal forstås som kritik af indklagedes sagsbehandling, men det er misforstået, at klageren nedlægger påstand om eftergivelse af lån – idet der ikke er noget lån at eftergive, da klageren ikke har optaget lån hos indklagede. Indklagedes tolkning af, at klageren ikke ønsker at hæfte for gæld, som klageren ikke har påtaget sig, er således opfattet helt korrekt.

Ad sagens baggrund

Allerede ved indklagedes oplysning om, hvad sagen vedrører, fremkommer den gennemgående forvrængning af sagen, idet der oplyses om lån optaget i fællesskab af klageren og hendes tidligere ægtefælle, hvilket ikke er korrekt, idet lånene kun er optaget af den tidligere ægtefælle. Netop dette forhold er sagens

kerne, idet klageren ikke har underskrevet låneansøgninger, pantebreve m.v., og klageren har på intet tidspunkt talt med indklagede om lånene eller mødtes med indklagede.

Det er korrekt, at klageren og hendes tidligere ægtefælle har været gift, samt at de i fællesskab købte ejendommen - men det bestrides, at klageren har ansøgt indklagede om lån.

I forbindelse med købet af ejendommen overførte klageren til indklagede, den 10. juni 2010 kr. 1.000.000,00 - hvorefter klagerens tidligere ægtefælle og indklagedes medarbejder ville fremskaffe restkøbesummen.

Herefter hørte klageren intet om låneansøgninger, låneoptagelser, pantebreve eller lignende hverken fra indklagede eller hendes tidligere ægtefælle, og klageren har ikke fremsendt nogen form for oplysninger eller dokumentation til brug derfor.

Det er korrekt, at parret er gået fra hinanden, men det er endnu ikke lykkedes klageren at få skilsmisse, da hendes tidligere ægtefælle modsætter sig skilsmissen.

Det er ligeledes korrekt, at ejendommen efterfølgende er blevet afhændet for 4.200.000 kr. - indklagedes opgørelse af tab på knap 5 millioner synes dog overdrevet, idet differencen til lånebeløbet på 7.575.000 kr. synes at udgøre i omegnen af 3.400.000 kr.

Indklagede modtog ved skrivelse af 19. august 2011 meddelelse om, at klageren ikke havde underskrevet diverse dokumenter, hvorefter indklagede i halvandet år ikke foretog sig yderligere, desuagtet at blandt andet advokaten i juli måned 2012 opfordrede indklagede til at fremsende stævning.

Det er korrekt, at klageren har indgivet politianmeldelse imod sin tidligere ægtefælle, men det er ikke korrekt, at sagen er blevet afvist, idet efterforskning blev iværksat, hvorefter anklagemyndigheden ikke vurderede, at der var tilstrækkelige beviser til domsfældelse, hvorfor tiltalen ikke blev rejst som foreskrevet i retsplejeloven.

Indklagede tillægger skriftundersøgelsen fra Kriminalteknisk Center afgørende betydning, hvilket advokaten ikke er enig i, da forudsætningerne for undersøgelse og konklusion ikke er vedlagt, og vurderingerne i skalaen 1 - 6 er henholdsvis 3-5.

Klageren har selv rettet henvendelse til en grafolog, hvis konklusioner af henholdsvis 19. august og 14. september 2011 er anderledes.

Påstanden om, at indklagedes henvendelser om stævning er ubesvaret, er af indklagede udtalt mod bedre vidende, idet utvetydig meddelelse derom blev givet ved mail af 12. september 2012. I skrivelsen præciseres, at klageren ikke havde ændret standpunkt, samt at stævning kunne fremsendes til advokatens kontor, hvilket advokaten forventede, at indklagede havde forstået første gang. Unødvendige gentagelser er ikke sædvanlig praksis på advokatens kontor. Skrivelsen er i øvrigt efterfølgende fremsendt til indklagedes advokat, der således har haft kendskab til skrivelsen, men om nødvendigt må det være et andet navn end Realkreditankenævnet, der skal tage stilling til det.

Det skal dog påpeges, at salg af ejendommen og udarbejdelse af en egentlig tabsopgørelse ikke er en forudsætning for at anlægge en sag om hæftelsesspørgsmålet, og alligevel har indklagede ventet mere end et år uden at anlægge en civil sag derom.

I den forløbne periode har klageren vedvarende bestridt at have underskrevet lånedokumenterne, hvilket alene har foranlediget indklagede til at anlægge en åbenlys svag sag i fogedretten om pantebrevsudlæg - en sag, som efterfølgende blev tilbagekaldt af indklagede.

Ad forløbet af lånesagen

Det er formentlig korrekt, at indklagedes medarbejder, klagerens tidligere ægtefælle, har indledt dialogen med indklagede - en dialog, som klageren ikke blev involveret i.

Indklagede vurderede ejendommen til 7.900.000 kr. og ydede efterfølgende i 2010, hvor finanskrisen var i fuld gang, lån på 7.575.000 kr. til køb af ejendommen, hvorfor der er ydet næsten fuld finansiering, hvilket var usædvanligt i 2010 og kritisabelt.

Det er selvsagt, at kreditgodkendelsen skete på baggrund af parrets økonomi, og indklagede har modtaget de nævnte oplysninger, men intet af dette er modtaget fra klageren. Hvis indklagede mener, at det forholder sig anderledes, må indklagede være i besiddelse af fremsendelsesskrivelser fra klageren.

Indklagede har aldrig mødt klageren, rettet henvendelse til klageren eller blot kontaktet klageren, og det er ikke korrekt, at ægteparret optog lånene på 6.000.000 kr. og 1.575.000 kr., idet det alene var indklagedes medarbejder, klagerens tidligere ægtefælle, der optog lånene, hvilket er kritisabelt.

Sagens kerne er som tidligere anført, at klageren ikke har underskrevet pantebreve og aftale om boligkredit, hvilket understøttes af, at ingen ansatte hos indklagede, desuagtet at

adskillige medarbejdere var involveret, kan bekræfte, at klageren har underskrevet.

Underskrifterne på pantebrevene er attesteret til vitterlighed af to medarbejdere hos indklagede, der efterfølgende har erkendt, at de ikke har set klageren underskrive, hvilket er kritisabelt.

Ad indklagedes interne procedurer

I sagens natur er det vanskeligt for klageren at præcisere klagen over indklagedes interne procedurer, idet klageren ikke som f.eks. hendes tidligere ægtefælle har kendskab til disse procedurer. Det synes dog tvivlsomt, at indklagede skulle være fritaget for at sikre sig identiteten af potentielle låntagere.

Ad god skik – kend din kunde princippet og rådgivning

Kreditvurderingen, herunder fremtidige indtægter, er tilsyneladende alene baseret på oplysninger fra klagerens tidligere ægtefælle. Det er anført i kreditindstillingen, at "klagerens tidligere ægtefælle oplyser/klagerens tidligere ægtefælle meddeler", men klageren er ikke nævnt.

At indklagede ved rådgivning af ægtefæller kun kommunikerer med manden – og i øvrigt oplyser, at det er sædvanligt, må efter advokatens bedste overbevisning være i strid med god skik, særligt henset til eksisterende skilsmisseprocenter.

At indklagede endvidere uden nogen form for kontrol deraf lægger til grund, at ægtefællerne drøfter økonomi og konsekvenser, er jo netop udtryk for den letsindighed, indklagede har udvist i nærværende sag, hvilket er kritisabelt.

Klageren har ikke underskrevet rådgivningsskema, og selv om det var tilfældet, har indklagede modtaget skemaet i ond tro, da indklagede i afsnittet forinden anfører, at kommunikationen med parret er gået via klagerens tidligere ægtefælle.

Indklagedes opfattelse af, at underskrift på en købsaftale kan sidestilles med underskrift på lånedokumenter/pantebreve, bestrides og savner fuldstændig juridisk mening.

Ligeledes statuerer det på ingen måde et gældsforhold, at klageren har medvirket til betaling af terminsydelser. Terminsopkrævninger er i øvrigt kun fremsendt til klagerens tidligere ægtefælle, hvorfor klageren ikke har haft anledning til at antage, at hun var debitor.

Til yderligere illustration henvises til Aftale om Boligkredit, hvor klagerens navn igen er anført, uagtet at klageren ikke har underskrevet aftalen. Særligt bemærkelsesværdigt er side 4, hvor

der ikke er krydset af, hvad underskriften vedrører, samt dateringen den 21. februar 2010, dvs. et halvt år efter købsaftalen.

Kend din kundeprincipper, der ud fra en sproglig forståelse indebærer, at indklagede har kendskab til sine kunder, er jo netop ikke iagttaget i nærværende sag, da indklagede aldrig har stiftet bekendtskab med klageren, klageren har aldrig været til møde eller lignende hos indklagede, og klageren har aldrig talt med indklagede.

Indklagede har ikke overholdt egne interne forskrifter, hvilket er dybt kritisabelt. Indklagedes manglende overholdelse af egne forskrifter og deraf følgende ukendskab til kunden er den grundlæggende årsag til sagens opståen, idet indklagede kunne og burde have sikret, at klageren var deltagende i låneoptagelsen, samt at klageren havde underskrevet lånedokumenter og pantebreve.

Indklagede erkender kun at have modtaget økonomiske oplysninger fra den ene ægtefælle, herunder budget, der kunne være afkræftet af klageren, såfremt indklagede havde drøftet indholdet med klageren.

Det er muligt, at det er sædvanlig praksis fra indklagedes side kun at tale med den ene ægtefælle og undlade at sikre sig den anden ægtefælles accept, tiltræden eller underskrift på pantebreve, men det er forhåbentlig ikke tilfældet for hele branchen, da det er dybt kritisabelt og den grundlæggende årsag til denne sag.

Det er muligt, at der kun er krav om én ægtefælles underskrift på et rådgivningsskema, men det er utvivlsomt, at der er krav om begge ægtefællers tiltrædelse af lånedokumenter og pantebreve, såfremt de begge skal hæfte for gælden.

Ad hvidvaskningsloven

Indklagedes overtrædelser af hvidvaskningsloven omhandler blandt andet:

§ 11 - krav om legitimation

§ 12 - krav om kendskab til kunder, der skal kræves legitimation af

§ 15 - krav til sikring af, at den, der handler på vegne af en anden, er beføjet dertil

§ 25 - krav om udarbejdelse af regler, bl.a. intern kontrol (synes ikke være sket).

Det er muligt, at indklagede har sikret sig legitimation, formentlig overleveret af klagerens tidligere ægtefælle, men en

kopi er ikke tilstrækkeligt for at opfylde lovens krav, idet indklagede skal sikre sig identiteten, og såfremt det var efterlevet af indklagede ved kontakt til klageren, var nærværende sag formentlig aldrig opstået: Dette er kritisabelt.

Indklagede oplyser at have verificeret, at den eneste fremmede kapital kom fra klagerens virksomhed, hvorfor indklagede havde endnu mere anledning til at kontakte klageren som ejer af virksomheden og få verificeret, at klageren var indstillet på, at disse midler blev trukket ud af virksomheden, men klageren blev aldrig kontaktet af indklagede, hvilket er kritisabelt.

Indklagede anfører, at parret havde bankkonti hos indklagede, hvorfor indklagede må være i besiddelse af oprettelsesdokumenter for disse konti, hvilket indklagede opfordres til at fremlægge i sagen.

Det er korrekt, at klageren har tiltrådt og anerkendt kreditaftale vedrørende en kredit på 100.000 kr. Dog skal det påpeges, at kreditten som anført skal tilbagebetales den 15. september 2038, hvorfor det ikke er aktuelt for nærværende sag.

Det fremgår dog af hvidvaskningslovens § 15, der må antages at være implementeret i indklagedes interne procedurer, at virksomheden skal sikre sig, at den, der handler på vegne af en anden, er beføjet dertil. Klageren har ikke optaget lånene, og klageren har ikke underskrevet lånedokumenter, hvorfor indklagede selvsagt burde have sikre sig, at klagerens tidligere ægtefælle var berettiget til at handle på vegne af klageren. Undladelse heraf er kritisabel.

Ad vitterlighedsvidner

Indklagede anfører, at indklagede ikke stiller krav om vitterlighedsvidner på pantebreve, hvorfor det giver anledning til undren, at to af indklagedes medarbejdere har underskrevet til vitterlighed på pantebrevene.

Indklagedes oplysning om at have fjernet krav om vitterlighedsvidner i 2009 kan ikke have sin rigtighed, idet indklagede i skrivelse af 17. februar 2010 anmoder om netop underskrift og vitterlighedspåtegning. Det fremgår endvidere, at skrivelsen kun er fremsendt til klagerens tidligere ægtefælle og ikke klageren, hvilket understøtter, at klageren ikke har modtaget papirerne og ej heller underskrevet disse.

Indklagede henviser til en tinglysningsaftale og oplyser, at indklagede opbevarer denne, hvorfor indklagede opfordres til at fremlægge tinglysningsaftalen i sagen.

I forbindelse med tinglysningen har indklagede over for Tinglysningsretten indestået for, at klageren havde underskrevet pantebrevene, uden at have vished derfor, hvilket er kritisabelt.

Det er muligt, at indklagede har fjernet kravet om vitterlighedsvidner på pantebreve, hvilket dog ikke fritager indklagede for at sikre sig, at debitorerne har underskrevet pantebrevene, idet indklagede garanterer herfor over for Tinglysningsretten.

Indklagedes udaterede skrivelse til det koncernforbundne pengeinstitut er på ingen måde udtryk for en tinglysningsfuldmagt. I bedste fald kan skrivelsen tages som udtryk for en servicemeddelelse omhandlende, hvad pengeinstituttet sørger for.

Skrivelsen benævnt "Kontanthandel" tåler da heller ikke sammenligning med de fuldmagter, der anvendes af Tinglysningsretten, og som foreskriver, at vitterlighedsvidner skal anvendes.

Såfremt indklagede ikke er i besiddelse af anden fuldmagt, har indklagede tilsyneladende ikke været i besiddelse af en tilstrækkelig fuldmagt, hvilket er kritisabelt.

Indklagede anfører, at klagerens tidligere ægtefælle havde bedt to kollegaer om at underskrive til vitterlighed, på trods af at det tidligere under indklagedes interne procedurer er anført, at klagerens tidligere ægtefælle ikke var involveret i bevillingsproceduren, hvorfor en af oplysningerne må være ukorrekt, hvilket er kritisabelt.

Indklagedes oplysning om, at klagerens tidligere ægtefælle ikke har været involveret i behandling af lånesagen, men alligevel har formået to kollegaer til at underskrive til vitterlighed, er selvmodsigende, idet det ikke kunne foregå, såfremt den tidligere ægtefælle ikke var involveret.

Da klageren erfarede indklagedes påstand om, at klageren var debitor på pantebrevene, rettede klageren straks henvendelse til Tinglysningsretten, der oplyste, at indklagede har indestået for, at klageren havde underskrevet pantebrevene, hvorfor det i givet fald var kreditor på pantebrevene, der skulle rette henvendelse til Domstolsstyrelsen. Idet indklagede er kreditor på pantebrevene, er denne henvendelse næppe foretaget.

AD ANBRINGENDER:

Det er indlysende, at klagerens tidligere ægtefælle har anerkendt gælden, henset til at eksmanden har stiftet gælden.

Indklagedes kendskab til parrets samliv eller indbyrdes aftaler er sagen uvedkommende, idet essensen er, at klagerens tidligere ægtefælle har optaget lånene og underskrevet pantebrevene, hvilket klageren ikke har.

Det er muligt, at det er sædvanligt for indklagede kun at have kontakt til den ene af et par, hvilket efter advokatens vurdering er risikabelt og kritisabelt.

Indklagede har undladt at iagttage hvidvaskningslovens § 15 og almindelige fuldmagtsregler ved ikke at sikre sig, at klagerens tidligere ægtefælle var beføjet til at handle på klagerens vegne.

Det bestrides, at der er tale om en kompliceret sag, omend den af indklagede gøres omfattende, idet den kun omhandler, hvorvidt klageren har optaget lån hos indklagede, herunder om klageren har underskrevet pantebrevene.

Klageren har konstant benægtet at have underskrevet pantebrevene, og det er indklagedes pligt at påse, at debitor er den reelle låntager, hvilket indklagede har undladt i nærværende sag.

Indklagede har udelukkende kontraheret med sin egen medarbejder og har indrettet sig efter dennes oplysninger, der tilsyneladende har været ukorrekte. Indklagede har aldrig mødt klageren, haft dialog med klageren eller rettet henvendelse til klageren.

Netop disse undladelser fra indklagedes side er ansvarspådragende, og klageren påstår ikke at skulle fritages for betaling, men derimod at klageren ikke er betalingspligtig, idet klageren ikke har optaget lån os indklagede, og klageren ikke har indgået låneaftalerne med indklagede.

Klageren har ikke underskrevet lånedokumenterne og har derfor ej heller forpligtet sig til aftalernes indhold: Indklagede har indrettet sig i tillid til klagerens tidligere ægtefælles oplysninger, hvorved indklagede har påtaget sig en risiko. Herefter søger indklagede at fralægge sig ansvaret.

Ydermere har indklagede som autoriseret anmelder ved tinglysning af pantebrevene over for Tinglysningsretten indestået for at have klagerens tilladelse dertil, hvilket ikke har været tilfældet.

Det bestrides, at Rigspolitiets undersøgelse afgør sagen, idet undersøgelsens forudsætninger er uoplyste, og undersøgelsens konklusion er modsagt af en grafolog.

Det er korrekt, at klageren har underskrevet købsaftale for ejendommen og i den forbindelse overført 1.000.000,00 kr., hvilket

var klagerens betaling, hvorefter klagerens tidligere ægtefælle ville fremskaffe restbetalingen.

Hvis det er lykkedes klagerens tidligere ægtefælle at formå indklagede til at udbetale lånebeløb, uden at klageren har underskrevet aftaler herom, er det en sag mellem den tidligere ægtefælle og indklagede.

Det forhold, at klageren har bidraget til terminsbetalinger, ændrer ikke derved og kan ikke føre til, at klageren hæfter for lån, hun aldrig har optaget.

Indklagedes påståede grundige kreditvurdering bygger tilsyneladende udelukkende på oplysninger fra indklagedes medarbejder, klagerens tidligere ægtefælle, og den påståede grundighed fortøner sig, henset til at indklagede på intet tidspunkt har rettet henvendelse til klageren.

Indklagedes oplysning om, at klagerens tidligere ægtefælle ikke har været involveret i bevillingsproceduren, er selvmodsigende, henset til at indklagede samtidig oplyser, at klagerens tidligere ægtefælle har foranlediget pantebrevene underskrevet af vitterlighedsvidner.

Når indklagede så oplyser, at bevillingen har været igennem flere hænder end sædvanligt, er det endnu mere uforståeligt, at indklagede på intet tidspunkt har rettet henvendelse til klageren, eller at indklagede ikke som minimum har sikret sig, at klageren var en del af lånesagerne.

Denne gennemgående undladelse fra indklagedes side må være ansvarspådragende og tillige i strid med god skik, idet det må forudsætte accept fra begge parter at udstede lån med to debitorer.

Indklagede har tilsyneladende kun modtaget oplysninger om parternes økonomi fra klagerens tidligere ægtefælle og har lagt disse oplysninger ukritisk til grund - uden at kontakte klageren herom, og indklagede anfører selv, at der kun var dialog med klagerens tidligere ægtefælle.

Indklagede oplyser, at klagerens tidligere ægtefælle har modtaget rådgivning i forbindelse med låneoptagelsen, i hvilken forbindelse indklagede tillige burde have rådgivet klageren, idet en henvendelse til klageren ville have afklaret, at klageren ikke var deltagende i låneansøgningerne.

At indklagede vælger kun at have kontakt til den ene ægtefælle medfører, at indklagede påtager sig en risiko for, at indklagedes modtagne oplysninger ikke er korrekte.

Indklagedes henvisning til retsvirkningslovens § 11 giver ingen juridisk mening, idet paragraffen omhandler daglig husholdning og børns fornødenheder. Et lån på 7.575.000 kr. er ikke omfattet deraf.

Derimod foreskriver samme lov særråden og særhæften, hvilket er aktuelt i denne sag, hvor klageren ikke har optaget lånene hos indklagede, og klageren hæfter ikke for sin tidligere ægtefælles gæld.

Rådgivningsskemaet er ikke underskrevet af klageren, og indklagedes påstand herom er selvmodsigende, når indklagede samtidig oplyser kun at have rådgivet eksmanden. I øvrigt er underskrift på et standardskema ikke en underskrift af låneaftaler eller pantebreve.

Indklagede har modtaget en kopi af klagerens pas, men indklagede har ikke derved sikret sig, at klageren var indstillet på låneoptagelse, hvorfor indklagede ikke kan have været i god tro derom.

At indklagede ikke mener at have haft grund til yderligere overvejelse eller yderligere undersøgelse, herunder til at rette henvendelse til klageren, er udtryk for den løsagtighed, hvormed sagen er behandlet.

Ved ikke at rette henvendelse til klageren, har indklagede bragt sig selv i risiko for, at klageren ikke var vidende om lånoptagelsen, samt i risiko for, at lånene blev optaget, uden at klageren var vidende derom.

Advokaten er enig med indklagede i, at det afgørende i sagen er, hvorvidt klageren har underskrevet pantebrevene, hvilket klageren ikke har. Indklagede har intet gjort for at sikre sig, at klageren underskrev pantebrevene, hvorfor indklagede har bragt sig i risiko for, at pantebrevene ikke er underskrevet af klageren.

Indklagede har undladt at sikre sig, at det rent faktisk var klageren, der havde underskrevet pantebrevene, og ligeså har de to medarbejdere hos indklagede, der har underskrevet til vitterlighed, forsømt dette.

Indklagedes opfattelse af, at vitterlighedsvidner ikke kan tages som udtryk for, at en given person har underskrevet, overlader

advokaten til Nævnet eller om nødvendigt til domstolene at tage stilling til.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bemærker indledningsvis, at klagen forstås som kritik af indklagedes sagsbehandling i en konkret lånesag. Klageren har således over for Nævnet anført, at klagen ikke vedrører selve gælden, men sagsbehandlingen. Klagerens advokat har i sin sammenfatning af klagen tilkendegivet, at han ønsker at ændre den nedlagte påstand og er fremkommet med en række udsagn, som bærer præg af flere grundlæggende misforståelser.

Uagtet at advokaten anfører, at der ikke nedlægges påstand om eftergivelse af den af klagerens påtagne gæld, tolker indklagede fortsat klagerens påstand således, at hun ikke ønsker at hæfte for gælden til indklagede og det koncernforbundne pengeinstitut, som indklagede har overtaget.

Idet klagen ikke indeholder en struktureret gennemgang af forløbet, skal indklagede hermed gengive en fuldstændig sagsfremstilling.

1. Sagens baggrund

Sagen vedrører realkreditlån på 6 mio. kr. og banklån på 1,575 mio. kr., som blev optaget i fællesskab af ægteparret, klageren og klagerens tidligere ægtefælle, den 21. februar 2010. Klagerens tidligere ægtefælle var ansat som kunderådgiver hos indklagede fra 2006-2011.

Efter det oplyste indledte klageren og hendes tidligere ægtefælle et forhold i november 2008 og blev gift i august 2009. De ønskede at købe ejendommen og ansøgte indklagede og det koncernforbundne pengeinstitut om at låne i alt 8 mio. kr. til formålet. Lånet blev bevilliget, og ejendommen blev erhvervet med overtagelse 1. juli 2010. Der blev herefter igangsat en større renovering af ejendommen.

Efter det oplyste gik ægteparret fra hinanden i juli 2011 og har efterfølgende fået skilsmisse.

Da parret ikke betalte termin for september 2011, igangsatte indklagede sædvanlig inkassoprocedure. Efter en længere forhandling med klagerens advokat blev man ved aftale af 23. marts 2012 enige om vilkår for salg af ejendommen i fri handel.

Ejendommen er siden blevet solgt med overtagelse 1. juli 2012 for 4,2 mio. kr. Ejendommens prisfald kan henføres til det generelle

fald på boligmarkedet samt den omstændighed, at ejendommen var under renovering og på salgstidspunktet fremstod helt "rå" indvendigt og uden vinduer. På salgstidspunktet havde renoveringsarbejdet været sat i bero i perioden, fra parterne forlod hinanden frem til salget, dvs. i ca. et år.

Indklagede, der har overtaget det koncernforbundne pengeinstituts gæld i sagen, har pr. 31. juli 2012 opgjort sit tab til 4.898.260,50 kr.

Indklagede blev ved brev af 19. august 2011 kontaktet af klagerens advokat, som meddelte, at klageren ikke ville vedkende sig at have underskrevet lånedokumenter over for indklagede og det koncernforbundne pengeinstitut. Indklagede indledte en dialog med advokaten herom. Da klageren meldte sin eksmand til politiet for at have forfalsket hendes underskrift, blev sagen sat i bero. Politiet har ved anklagemyndighedens afgørelse af 23. august 2012 og statsadvokatens afgørelse af 25. september 2012 afvist sagen. Politiet har lagt afgørende vægt på skriftundersøgelse foretaget af Rigspolitiets Kriminalteknisk Center, der konkluderer, at det er "overordentligt/overvejende sandsynligt", at underskrifterne er udført af klageren.

Da klageren efterfølgende har indgivet nærværende klage mod indklagede, afventer indklagede klagesagens udfald, inden der tages yderligere retslige skrift med klageren.

Klagerens anfører, at indklagede ikke har fremmet sagen tilstrækkeligt, da der endnu ikke er udtaget stævning mod klageren på trods af, at indklagede ved brev af 19. august 2011 modtog indsigelse mod gælden. Det bemærkes herved, at der først blev opnået enighed med klagerens advokat om vilkår for salg af ejendommen 23. marts 2012, og at ejendommen først blev solgt 1. juli 2012, hvorefter der blev udarbejdet tabsopgørelse. Dernæst har sagen været sat i bero under politiets efterforskning. Politiet afviste endeligt sagen 25. september 2012, hvorefter indklagede gennem sin advokat kontaktede klageren ved hendes advokat. Denne henvendelse og efterfølgende rykker er forblevet ubesvaret.

Samtidig har klageren iværksat nærværende klage ved indlevering af klageskema af 19. september 2012. I henhold til Realkreditankenævnets vedtægter § 3, stk. 3, kan indklagede ikke udtage stævning mod klageren, så længe sagen behandles af Realkreditankenævnet.

Sagens enkelte klagepunkter kan beskrives som:

2. Forløbet af lånesag.

Klagerens tidligere ægtefælle indledte dialog med indklagede om parrets ønske om at erhverve fælles bolig. Dialogen indledtes i foråret 2009.

Parret havde, inden de indgik ægteskab, fundet ejendommen, som de ønskede at erhverve. Indklagede foretog vurdering af ejendommen 12. juni 2009. I den forbindelse vurderede indklagede ejendommen til 7,9 mio. kr.

Parret blev kreditvurderet, og indstillingen til bevilling blev underskrevet 20. juni 2009, hvor parret godkendtes til lån på 8 mio. kr. Da ejendommen blev erhvervet til 7,8 mio. kr., blev der den 15. juli 2009 udarbejdet allonge til godkendelsen.

Kreditgodkendelsen skete på baggrund af parrets økonomi. Til brug herfor modtog indklagede årsopgørelser fra 2008 for hhv. klagerens tidligere ægtefælle og klageren samt udskrift fra parrets personlige skattemappe for indkomståret 2008. Endvidere modtog indklagede kopi af årsregnskabet for klagerens virksomhed og en personlig formueopgørelse og skattemæssig opgørelse fra 2008 for klageren. Begge er udarbejdet af klagerens revisor.

Parret underskrev købsaftale 20. juli 2009 med overtagelse 1. juli 2010. Endeligt skøde blev tinglyst 2. marts 2010.

Til finansiering af huskøbet optog ægteparret et realkreditlån på 6 mio. kr. ved underskrivelse af pantebrev den 21. februar 2010 og et banklån på 1,575 mio. kr. ved underskrivelse af aftale om boligkredit af 21. februar 2010. Samtidig underskrev ægteparret ejerpantebrev af 21. februar 2010, der blev stillet til sikkerhed for banklånet.

Ægtheden af klagerens underskrifter er bekræftet af politiets undersøgelser.

3. Øvrige konkrete klagepunkter

Klageren anfører i øvrigt en række punkter, hvor der klages over indklagedes sagsbehandling. Der klages over, at indklagedes interne procedurer skulle være for dårlige, over at indklagede ikke har overholdt hvidvasklovgivningen, og over at ansatte hos indklagede skulle have underskrevet til vitterlighed, uden at de har set parterne underskrive.

Klagen over de interne procedurer forstås som en klage over den bevillingsprocedure, som er anvendt, samt en klage over manglende overholdelse af reglerne om god skik.

3.1. Klage over indklagedes interne procedurer

3.1.1. Bevillingsprocedure

Det er en misforståelse, at klagerens tidligere ægtefælle selv har udarbejdet indstilling til bevilling af lånet. Indstillingen er udarbejdet af indklagedes kreditkontor. Det fremgår, at dokumentet er oprettet i afdeling 316, som er kreditkontor privat, af medarbejderen med initialerne "DLU". Den tidligere ægtefælle har således ikke været involveret i bevillingsproceduren.

Den tidligere ægtefælles initialer er indeholdt i dokumentstien. Det skyldes imidlertid ikke, at denne skrev indstillingen, men at indstillingen omhandlede ham.

Det bemærkes videre, at bevillingsproceduren i nærværende sag ikke adskiller sig fra indklagedes sædvanlige procedurer for bevilling af personalelån. Proceduren for personalelån adskiller sig fra en sædvanlig bevillingsprocedure derved, at bevillingen ud over at være attesteret af to medarbejdere i kreditkontoret desuden er godkendt af souschefen i afdelingen og indklagedes kreditdirektør.

3.1.2. God skik – kend din kunde princippet og rådgivning

Klageren anfører, at indklagede undlod at skaffe sig tilstrækkelig indsigt i klagerens økonomiske forhold. Klagen indeholder ingen nærmere konkretisering af forholdet.

Indklagede gennemgik i forbindelse med lånebevillingen klagerens økonomi på baggrund af modtagne skatteoplysninger, årsrapport fra klagerens personlige virksomhed samt formueopgørelse udarbejdet af klagerens revisor. Gennemgang af parrets økonomi viste et betydeligt økonomisk råderum efter låneoptagelsen.

Klageren anfører, at indklagede undlod at leve op til sin rådgivningsforpligtigelse. Klagen indeholder ingen nærmere konkretisering af forholdet.

Kommunikationen med parret er gået via klagerens tidligere ægtefælle, som det er helt sædvanligt ved rådgivning af ægtefæller eller samlevende par. Indklagede har lagt til grund, at parret har drøftet deres økonomi og konsekvenserne af erhvervelsen af ejendommen og den tilknyttede finansiering.

I forbindelse med anmodning om garantistillelse har både klagerens tidligere ægtefælle og klageren underskrevet rådgivningsskema, hvorved klageren har bekræftet, at hun har læst og forstået aftalens indhold.

3.2. Klage om overtrædelse af hvidvasklovgivningen

Klageren anfører, at indklagede har overtrådt hvidvasklovgivningen i sin behandling af sagen. Klagen indeholder ingen konkretisering af, hvilke dele af loven indklagede har overtrådt.

Indklagede har i sagen sikret sig legitimation fra parret. Således har indklagede i sagen fremlagt kopi af hhv. pas og sygesikringskort fra klageren og kopi af kørekort og sygesikring for klagerens tidligere ægtefælle.

Indklagede havde endvidere i kraft af håndteringen af lånesagen indblik i de relevante økonomiske transaktioner, herunder formålet med låneoptagelsen. Indklagede kunne verificere, at den eneste fremmede kapital kom fra klagerens virksomhed. Øvrige midler kom via lån hos indklagede og gik til erhvervelse af ejendommen.

Indklagede havde endvidere indblik i parrets økonomi, da parret havde bankkonti hos det koncernforbundne pengeinstitut.

Klageren anfører videre, at hendes tidligere ægtefælle på vegne af hende har oprettet fælles konti uden hendes viden. I den forbindelse bemærkes det, at parret ud over indlånskonti hos det koncernforbundne pengeinstitut også havde en kreditaftale. I forbindelse med dialogen om gældsforholdet med klageren har hendes advokat anerkendt gæld tilhørende denne konto.

3.3. Klage over vitterlighedsvidner

Klageren anfører, at der ved underskrivelse af to pantebreve i forbindelse med belåningen af den omhandlede ejendom og et skøde i forbindelse med overdragelse af en lejlighed blev skrevet under til vitterlighed, uden at de pågældende vitterlighedsvidner har set underskriften blive påført.

For så vidt angår skødet på lejligheden, er det indklagede og denne sag uvedkommende. Indklagede har ikke ydet belåning af lejligheden, og tinglysning er ikke sket under indklagedes anmelderordning.

Efter det oplyste har den hos indklagede ansatte hjulpet klagerens tidligere ægtefælle og klageren med anmeldelse af skøde via tinglysningsportalen, fordi han er bekendt med proceduren for tinglysning. Den digitale tinglysning er således gennemført privat af den ansatte uden om indklagedes systemer. Det må derfor formodes, at tinglysningen er sket ved godkendelse fra både klagerens tidligere ægtefælle og klageren ved brug af deres respektive digitale signaturer.

Siden indførelsen af den digitale tinglysning har indklagede ikke stillet krav om vitterlighedsvidner på pantebrev, da det juridisk gyldige dokument er det tinglyste digitale pantebrev. Til brug for denne tinglysning udarbejdes sædvanligvis en tinglysningsaftale, som underskrives uden vitterlighedsvidner. Pantebreve i papirformat og tinglysningsaftale opbevares alene af indklagede for at kunne dokumentere retten til at foretage en digital tinglysning under indklagedes anmelderordning for Tinglysningsretten.

Hvorfor klagerens tidligere ægtefælle har bedt to kollegaer om at underskrive de to pantebrev på belåningen er uklart. Selv om det ikke har været et krav fra indklagedes side, at der blev skrevet under til vitterlighed på pantebrevene, så er det i modstrid med indklagedes interne forretningsgange, at der er skrevet under til vitterlighed, uden at vitterlighedsvidnerne har set, at begge parter har skrevet under.

Det ene pantebrev er i øvrigt et ejerpantebrev og er derfor ikke fundament for gældsforholdet. Det er derimod aftalen om boligkredit, som klageren har underskrevet.

ANGRINGENDER:

Overordnet skal det bemærkes, at klagerens meddebitor, klagerens tidligere ægtefælle, har anerkendt gælden. Sagen bærer præg af, at den er opstået i kølvandet på klagerens og hendes tidligere ægtefælles skilsmisse.

Indklagede har ikke kendskab til ægteparrets samliv og deres indbyrdes aftaler, mens forholdet og ægteskabet bestod. Parret er blevet behandlet på samme vis som alle andre ægtepar, der kontakter indklagede med henblik på at optage lån. Der er ikke noget usædvanligt i, at kontakten til parret alene er sket via en af ægtefællerne.

1. Ad den principale påstand om afvisning

Der er tale om en faktuel ganske kompliceret og omfattende sag. Sagen er derfor uegnet til behandling ved Realkreditankenævnet, jf. nævnsvedtægternes § 3, stk. 4, og § 5.

Såfremt Realkreditankenævnet alligevel vælger at behandle sagen, må Rigspolitiets kriminaltekniske erklæring og sagens øvrige dokumenter lægges til grund. En fuldstændig oplysning af sagens omstændigheder vil kræve vidneførelse og eventuelt afhjemling af skønsmand på den udarbejdede kriminaltekniske erklæring.

2. Ad den nedlagte frifindelsespåstand

Det gøres gældende, at indklagede ikke ved sin håndtering af klagerens og hendes tidligere ægtefælles lånesag har handlet ansvarspådragende eller i øvrigt på en måde, hvorved klageren kan fritages for betaling i henhold til indgåede låneaftaler.

På baggrund af skriftundersøgelse udarbejdet af Rigspolitiet kan det lægges til grund, at klageren har skrevet under på de relevante lånedokumenter. Klageren har således ved sin underskrift forpligtiget sig i henhold til aftalernes indhold og hæfter følgelig for de udbetalte lån.

Der er ingen holdepunkter for, at sagens omstændigheder i øvrigt skal føre til andet resultat, end at klageren er forpligtet af sin underskrift. Den helt centrale problemstilling i forhold til hæftelsesspørgsmålet er afgjort med Rigspolitiets undersøgelse.

Det skal yderligere fremhæves, at klageren sammen med sin tidligere ægtefælle har underskrevet skøde på køb af ejendommen og betalt termin til indklagede på gælden frem til september 2011. Henset til forskellen i indtjening imellem parterne må det lægges til grund, at hovedparten af de i fællesskab betalte terminsbetalinger hidrører fra klagerens økonomiske sfære.

3. Ad øvrige konkrete klagepunkter

3.1. Klage over indklagedes interne procedure

3.1.1. Bevillingsprocedure

Indklagedes bevilling bygger på en grundig kreditvurdering af parrets, klagerens tidligere ægtefælles og klagerens økonomi samt en vurdering af den pågældende ejendom.

Klagerens tidligere ægtefælle har på ingen måde været involveret i bevillingsproceduren. Bevillingen er foretaget af indklagedes kreditkontor ud fra helt sædvanlige kriterier. Da der er tale om udlån til en ansat, har bevillingen været igennem flere hænder end sædvanligt, hvilket er det eneste punkt, hvor sagen adskiller sig fra øvrige bevillingssager.

Klageren lider af den vildfarelse, at da hendes tidligere ægtefælle har bedt to kollegaer underskrive til vitterlighed, så har han også deltaget i udarbejdelsen af bevillingen af lånet.

Låntageren deltager ikke i bevilling af sit eget lån ved at underskrive lånedokumenter og bede et vidne underskrive til vitterlighed herfor.

Indklagede har ikke handlet ansvarspådragende eller i strid med god skik i forbindelse med bevilling af lånene.

3.1.2. God skik – kend din kunde princippet og rådgivning

Til brug for kreditvurdering af ægteparret, klagerens tidligere ægtefælle og klageren har indklagede indhentet skatteoplysninger, formueoplysninger, oplysninger om indtægt samt været i dialog med klagerens tidligere ægtefælle. Indklagede havde på den baggrund et indgående kendskab til parrets økonomiske situation.

Såfremt parret ikke var blevet skilt, kan det lægges til grund, at parret uden problemer ville kunne servicere den påtagne gældsforpligtigelse. Gennemgang af parrets økonomi viste, at de selv med deres gældsforpligtigelser ville have et betydeligt økonomisk råderum, hvorfor der var et solidt økonomisk grundlag for at yde de ønskede lån.

Indklagede har i sagen baseret sin bevilling på ægteparrets økonomiske oplysninger, som er modtaget fra den ene ægtefælle. Klagerens advokat anfører, at denne fremgangsmåde er i strid med god skik, hvilket må forstås således, at oplysningerne ikke giver et retvisende billede, når de udleveres af den ene ægtefælle. Synspunktet savner mening.

De udleverede oplysninger er særdeles troværdige dokumenter. Indholdet af de fremlagte dokumenter bestrides ikke af klageren, hvorfor det kan lægges til grund, at vurderingen af ægteparrets økonomi er sket på et korrekt grundlag.

Klagerens tidligere ægtefælle modtog rådgivning i forbindelse med låneoptagelsen og erhvervelsen af ejendommen. Det er helt sædvanligt, at indklagede i forbindelse med lån til samlevende par og ægtefæller alene har kontakt til den ene af ægtefællerne.

Ved lån til ægtefæller må det kunne lægges til grund, at ægtefællerne diskuterer finansieringsmuligheder og valg af ejendom med hinanden. Såfremt et samlevende par eller et ægtepar lader den ene ægtefælle forestå de økonomiske dispositioner, tilkommer det ikke indklagede at anfægte en sådan beslutning.

Det fremgår af retsvirkningsloven § 11, at ægtefæller har en vis fuldmagt til at forpligtige hinanden og råde på vegne af hinanden. Der er således i visse forhold identifikation mellem ægtefællerne. Denne fuldmagt gælder ikke indgåelse af lån, som de i sagen omhandlede, hvorfor lånedokumenter m.v. også er underskrevet af begge parter. Tankegangen må dog finde analog anvendelse på den rådgivning, som foretages i forbindelse med låneoptagelsen.

Synspunktet underbygges af vejledningen til bekendtgørelse om god skik for finansielle virksomheder, hvor det i kommentaren til bekendtgørelsens bilag 2 (rådgivningsskema om lån med sikkerhed i fast ejendom) anføres, at *"Såfremt et ægtepar ønsker at optage lån, vil det være tilstrækkeligt, at kun denne ene ægtefælle underskriver standardskema"*, jf. vejledningen side 12.

Bemærkningen må anses som en accept af, at det ved udstedelse af lån til ægtefæller er tilstrækkeligt at rådgive den ene ægtefælle.

For en god ordens skyld skal det bemærkes, at rådgivningsskema i sagen er underskrevet af både klageren og hendes tidligere ægtefælle. Indklagede har således været i god tro om, at ægteparret har drøftet erhvervelsen af ejendommen og finansieringen heraf.

3.2. Ad klage over overtrædelse af hvidvasklovgivningen

Indklagede har ikke forbrudt sig mod hvidvasklovgivningen. Der er indhentet behørig legitimation, og indklagede har haft fuldt indblik i de økonomiske transaktioner. Der er ikke foretaget usædvanlige transaktioner i sagen, ligesom der ikke indgår midler, hvis oprindelse indklagede ikke har indblik i.

Finansiering af ejendommen er således sket for midler lånt hos indklagede og ved brug af overskud opsparet i klagerens virksomhed, hvilket er dokumenteret ved regnskab udarbejdet af klagerens revisor. De lånte beløb er alle investeret i køb af ejendommen. Sagen har på den baggrund ikke givet grund til overvejelser eller yderligere undersøgelser i henhold til hvidvasklovgivningen.

Det bestrides, at indklagede har handlet i strid med hvidvaskningslovens § 15. Påstanden må bero på en misforståelse. Det anføres, at indklagede skulle have sikret sig dokumentation for, at klagerens tidligere ægtefælle var berettiget til at handle på vegne af klageren. Synspunktet forudsætter imidlertid, at klagerens tidligere ægtefælle optog lånet på vegne af sin ægtefælle, klageren, hvilket ikke er tilfældet. Klageren optog selv lånet og forpligtigede sig hertil ved sin underskrift på lånedokumenterne.

Indklagede har i øvrigt indhentet legitimationsoplysninger og har tilstrækkelige interne procedurer på plads. Indklagede er underlagt Finanstilsynets løbende kontrol og har i den forbindelse fået accept af sine procedurer.

Klagen over, at klagerens tidligere ægtefælle uden klagerens kendskab har oprettet fælles bankkonti, kan ikke genkendes af

indklagede. Således er aftalerne underskrevet af klageren, og klagerens advokat har på vegne af klageren anerkendt gæld på ægteparrets fælles kreditaftale.

3.2. Ad klage over vitterlighedsvidner

Det er uden betydning for sagen, hvorvidt vitterlighedsvidnerne kan bevidne, at klageren har underskrevet pantebrevene eller ej.

Pantebrevene er alene til indklagedes interne brug, idet de tinglyste digitale pantebreve er de juridisk gyldige originale dokumenter.

I henhold til indklagedes interne procedurer har der ikke været krav om vitterlighedsvidner siden indførelsen af den digitale tinglysning, hvor de fysiske pantebreve blev afløst af de digitale pantebreve. Det afgørende er, hvorvidt klageren rent faktisk har underskrevet pantebrevene, hvilket det på baggrund af Rigspolitiets undersøgelse kan lægges til grund, at hun har.

Det skal understreges, at vitterlighedsvidner alene kan styrke bevisførelsen om, hvem de har set underskrive. Vitterlighedsvidner kan ikke tages til indtægt for, at en given person ikke har skrevet under. Når vitterlighedsvidnerne således ikke kan bevidne klagerens underskrift, må indklagede ved klagerens benægtelse bevise underskriften på anden vis, hvilket er sket med Rigspolitiets undersøgelse og ved omstændighederne i øvrigt, hvor klageren har bidraget til terminsbetalingerne igennem ca. et år.

Klageren opfordrer indklagede til at fremlægge fuldmagt til at gennemføre tinglysning. Fuldmagt er givet ved underskrivelse af tinglysningsaftalen, benævnt "kontanthandel".

Før indførelsen af den digitale tinglysning var de almindelige pantebreve gældende som originalt fundament for den tinglyste sikkerhed. Derfor havde indklagede på daværende tidspunkt krav om vitterlighedsvidner ved underskrift.

Efter indførelsen af den digitale tinglysning, hvorefter de digitale pantebreve udgør det originale fundament, har indklagede fjernet krav om vitterlighedsvidner på pantebreve. I nærværende sag er tilbud i første omgang givet i sommer/efterår 2009, pantebrevene er underskrevet den 21. februar 2010, hvorefter der er sket digital tinglysning.

Den digitale tinglysning trådte i kraft september 2009, hvorfor rubrikken med vitterlighedsvidner fortsat fremgik af de pantebreve, som blev anvendt i februar 2010. Indklagede ville have gennemført belåning og tinglysning, uanset om lånedokumenterne var påført underskrift af vitterlighedsvidner.

Det faktum, at klagerens tidligere ægtefælle som låntager bad to kollegaer underskrive til vitterlighed, ændrer ikke herved, og det betyder ikke, at låntageren har været involveret i bevillingsprocessen.

Det bemærkes endvidere, at en konsekvens af den digitale tinglysning er, at klageren har fået tilsendt bekræftelse på den gennemførte tinglysning direkte fra Tinglysningsretten. Ud fra det oplyste er der ikke rejst indsigelse mod tinglysningen over for Tinglysningsretten.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Reglerne om god skik (nu bekendtgørelse nr. 1406 af 20. december 2012), indeholder følgende bestemmelser om rådgivning:

"Rådgivning

§ 7. Ved rådgivning forstås anbefalinger, vejledninger, herunder oplysninger om risici forbundet med en disposition, og oplysninger om umiddelbare konsekvenser af kundens valgmuligheder.

Stk. 2. En finansiel virksomhed skal yde rådgivning, hvis kunden anmoder herom, jf. dog §§ 2 og 14. Endvidere skal virksomheden af egen drift yde rådgivning, jf. dog stk. 4, hvor omstændighederne tilsiger, at der er behov herfor.

Stk. 3. Rådgivningen skal tilgodese kundens interesser og give kunden et godt grundlag for at træffe sin beslutning. Rådgivningen skal være relevant, retvisende og fyldestgørende. Den finansielle virksomhed skal orientere om de risici, der er relevante for kunden.

Stk. 4. En finansiel virksomhed kan udbyde produkter med standardiseret information med lille eller ingen tilknyttet individuel rådgivning. I så fald skal den finansielle virksomhed gøre særskilt opmærksom på disse begrænsninger. Bestemmelsen gælder ikke for lån med sikkerhed i fast ejendom.

§ 8. Før en finansiel virksomhed rådgiver, skal virksomheden anmode kunden om at oplyse om sin økonomiske situation, sin erfaring med de relevante finansielle ydelser, sit formål med at få ydelsen leveret samt om sin risikovillighed.

Stk. 2. Omfanget og karakteren af de oplysninger, der indhentes, kan afpasses efter den viden, som kunden besidder og de oplysninger, som den finansielle virksomhed allerede har modtaget.

Stk. 3. Den finansielle virksomhed kan lægge kundens oplysninger til grund, medmindre de er åbenbart urigtige.

§ 9. Rådgivning skal tage udgangspunkt i relevante oplysninger indhentet i henhold til § 8 og det kendskab, den finansielle virksomhed i øvrigt har til kundens forhold.

Stk. 2. En finansiel virksomhed skal anmode kunden om at opdatere oplysninger indhentet i henhold til § 8, i det omfang det er nødvendigt for at kunne yde kunden rådgivning i løbende kundeforhold.

...

§ 15. Senest ved indgåelse af en aftale om lån med sikkerhed i fast ejendom, bekræfter kunden skriftligt eller på andet varigt medium at have modtaget de oplysninger, som er indgået i rådgivningen, jf. § 14, stk. 2. På tilsvarende måde bekræfter instituttet oplysningerne. Til brug herfor anvendes standardskemaet i bilag 2. Når der samtidigt indgås aftale om flere lån, som udgør en lånepakke, anvendes standardskemaet i bilag 3. En kopi heraf udleveres til kunden ..."

Vejledning til bekendtgørelse om god skik (nu Vejledning 9055 af 13. februar 2013) indeholder følgende i kommentarerne til bilag 2 (rådgivningsskemaet) i god skik bekendtgørelsen:

"... Såfremt et ægtepar ønsker at optage lån, vil det være tilstrækkeligt, at kunden ene ægtefælle underskriver det relevante standardskema. Tilsvarende vil andre repræsentanter for kunden kunne underskrive det relevante skema ..."

Hvidvaskloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 53 af 20. april 2012 indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"§ 1. Denne lov finder anvendelse på følgende virksomheder og personer:

1) Pengeinstitutter.

2) Realkreditinstitutter.

...

§ 11. De af loven omfattede virksomheder og personer skal altid kræve, at en kunde legitimerer sig, når der er mistanke om, at en transaktion eller rådgivningsopgave har tilknytning til finansiering af terrorisme eller hvidvask, der er omfattet af underretningspligten efter § 7.

§ 12. De af loven omfattede virksomheder og personer skal have kendskab til deres kunder i overensstemmelse med stk. 2-8, herunder kræve, at deres kunder legitimerer sig, når der optages en forretningsmæssig forbindelse med disse, herunder når der åbnes en konto eller et depot.

Stk. 2. Hvis kunden er en fysisk person, skal legitimationen omfatte navn, adresse og cpr-nr. eller anden lignende dokumentation, hvis den pågældende ikke har et cpr-nr.

Stk. 3. Hvis kunden er en virksomhed ...

Stk. 4. Der skal indhentes oplysninger om hver kundes formål med forretningsforbindelsen og det tilsigtede omfang heraf.

Stk. 5. Kundeforholdet skal løbende overvåges. Transaktioner, der gennemføres som led i kundeforholdet, skal overvåges for at sikre, at transaktionerne er i overensstemmelse med virksomhedens eller personens viden om kunden og kundens forretnings- og risikoprofil, herunder om nødvendigt midlernes oprindelse. Dokumenter, data eller andre oplysninger om kunden skal løbende ajourføres.

Stk. 6. Hvis der er tvivl om, hvorvidt tidligere indhentede oplysninger om kundens identitet er korrekte eller tilstrækkelige, skal der kræves ny legitimation som nævnt i stk. 2 og 3.

Stk. 7. De af loven omfattede virksomheder og personer kan beslutte at gennemføre legitimationsproceduren m.v. i stk. 1-5 ud fra en risikovurdering afhængig af risikoen ved den enkelte kunde eller forretningsforbindelse, produktet eller transaktionen. Virksomheden eller personen skal dog kunne godtgøre over for den myndighed, der fører tilsyn med den pågældendes overholdelse af loven, at undersøgelsens omfang er tilstrækkelig i forhold til risikoen for hvidvask og terrorfinansiering.

Stk. 8. For kundeforhold, som er etableret før denne lovs ikrafttræden, og for hvem der ikke foreligger de i stk. 1-5 nævnte oplysninger, skal der foretages legitimation og indsamling af oplysninger i henhold til stk. 1-5 på et passende tidspunkt og på grundlag af en risikovurdering.

§ 15. Virksomheder og personer omfattet af denne lov skal fastslå, om den, de har kontakt med, handler på egne vegne eller handler på vegne af en anden person eller virksomhed. Endvidere skal de virksomheder og personer, der er omfattet af loven, sikre sig, at den, der handler på vegne af en anden, er beføjet dertil.

Stk. 2. Hvis en person eller virksomhed handler på vegne af en anden, skal den pågældendes identitet klarlægges på baggrund af en risikovurdering. Den reelle kunde skal identificeres og legitimeres i overensstemmelse med kravene i denne lov.

Stk. 3. Kravet i stk. 1, 2. pkt., gælder ikke, hvis den, der handler på vegne af en anden, er omfattet af kredsen af virksomheder nævnt i § 21, stk. 1, nr. 1, eller hvis den pågældende er advokat med beskikkelse her i landet eller i et land som er beskrevet i § 21, stk. 1, nr. 1.

Stk. 4. Kravet i stk. 2, 1. pkt., gælder ikke, hvis den pågældende er omfattet af kredsen af virksomheder nævnt i § 21, stk. 1, nr. 1.

§ 25. De af loven omfattede virksomheder og personer skal udarbejde tilstrækkelige skriftlige interne regler om kundelegitimation, opmærksomheds-, undersøgelses- samt noteringspligt, indberetning, opbevaring af registreringer, intern kontrol, risikovurdering, risikostyring, ledelseskontrol og kommunikation samt uddannelses- og instruktionsprogrammer for medarbejderne for at forebygge og forhindre hvidvask og terrorfinansiering. Der skal endvidere udarbejdes tilstrækkelige skriftlige interne regler om overholdelse af Europa-Parlamentets og Rådets forordninger om oplysninger, der skal medsendes om betalinger ved pengeoverførsler, hvor dette er relevant, og forordninger indeholdende regler om finansielle sanktioner mod lande, personer, grupper, juridiske enheder eller organer.

Stk. 2. Virksomheder og personer omfattet af § 1, stk. 1, nr. 1-12, skal udpege en person på ledelsesniveau, der skal sikre, at virksomheden eller personen overholder pligterne efter loven, de regler, der er udstedt i medfør heraf, Europa-Parlamentets og Rådets forordning om oplysninger, der skal medsendes om betalinger ved pengeoverførsler, og forordninger indeholdende regler om finansielle sanktioner mod lande, personer, grupper, juridiske enheder eller organer.

Stk. 3. De af § 1 omfattede virksomheder og personer skal sørge for, at den i stk. 2 udpegede ledelsesperson har adgang til kundeoplysninger og andre relevante oplysninger for at sikre, at virksomheder og personer overholder pligterne efter denne lov.

Stk. 4. De af § 1 omfattede virksomheder og personer skal sørge for, at deres ansatte er bekendt med de pligter, som fremgår af denne lov.

Stk. 5. I ansættelsesforhold påhviler de i stk. 1 og 2 nævnte pligter arbejdsgiveren.

Stk. 6. Finanstilsynet kan fastsætte nærmere regler om de i stk. 1 nævnte krav.

§ 34. Finanstilsynet påser, at virksomheder og personer omfattet af § 1, stk. 1, nr. 1-10 og 12, overholder loven, de regler, der er udstedt i medfør heraf, Europa-Parlamentets og Rådets forordning om oplysninger, der skal medsendes om betalinger ved pengeoverførsler, og forordninger indeholdende regler om finansielle sanktioner mod lande, personer, grupper, juridiske enheder eller organer ..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at sagen på grund af usikkerhed om bedømmelsen af de fremkomne faktiske oplysninger, herunder særligt spørgsmålet om, hvorvidt klageren har underskrevet lånedokumenterne, er uegnet til behandling i Ankenævnet. Nævnet afviser derfor sagen med henvisning til nævnsvedtægternes § 5.

Nævnet bemærker om klagepunktet vedrørende overtrædelse af hvidvaskreglerne, at dette regelsæt, for så vidt angår realkreditinstitutter, påses af Finanstilsynet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Klagesagen afvises.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen