
21309152

Lånetilsagn

Klageren havde i sin ejendom et kortrentelån på oprindelig 882.300 kr. til det indklagede realkreditinstitut. Institutet tilbød i juli 2013 et lån på 1.677.000 kr. til klageren, som var betinget af en besigtigelse og en endelig værdiansættelse af ejendommen. Efter at have foretaget en besigtigelse og vurdering af ejendommen den 31. juli 2013 meddelte instituttet telefonisk afslag til klageren. Klageren rettede efterfølgende henvendelse til instituttet, idet han var utilfreds med afslaget. Efter en fornyet gennemgang af sagen fastholdt instituttet sit afslag med henvisning til, at der ikke var plads til det ønskede tillægslån inden for den lovbestemte lånegrænse.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at den vurderingssagkyndige havde afgivet et bindende lånetilsagn, og at instituttet derfor var forpligtet til at udbetale det tilbudte lån på 1.677.000 kr. Institutet påstod frifindelse.

Under sagen oplyste klageren, at han i forlængelse af besigtigelsen den 31. juli 2013 havde sendt en tekstbesked til sin hustru om, at den vurderingskyndige havde godkendt lånet. Institutet bestred, at der var givet et sådant tilsagn.

Nævnet bemærkede, at vilkårene for udbetaling af det lån, som blev tilbudt i låne- og pantsætningsaftale af 10. juli 2013, fremgik af bilaget til lånetilbuddet, herunder at der skulle foretages en besigtigelse og endelig værdiansættelse af ejendommen. Der var uenighed mellem parterne om forløbet af den besigtigelse, som instituttet foretog den 31. juli 2013. Det var ikke muligt for Nævnet nærmere at afdække, hvad der var blevet sagt på det anførte møde. På baggrund af det skriftlige aftalegrundlag fandt Nævnet, at klageren ikke havde bevist eller sandsynliggjort, at der på dette møde var givet et egentligt lånetilsagn. Nævnet bemærkede i tilslutning hertil, at de af klageren anførte tekstbeskeder til hans hustru i forlængelse af besigtigelsen ikke kunne ændre herpå.

Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.

K E N D E L S E

afsagt den 28. maj 2014

JOURNAL NR. : 2013-01-09-152-B

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 28. april 2014

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Anna Marie Ringive

Morten B. Petersen

Per Englyst

Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren har i sin ejendom et kortrentelån på oprindelig 882.300 kr. til det indklagede realkreditinstitut.

Indklagede fremsendte den 10. juli 2013 et lånetilbud til klageren vedrørende et variabelt forrentet lån på 167.000 kr. med delvis afdragsfrihed. Af låne- og pantsætningsaftalen fremgår blandt andet følgende:

"... Betingelser for lånets udbetaling

Inden lånet kan udbetales, skal de betingelser, der fremgår Bilag punkt 1 være opfyldt ..."

Bilag 1 til låne- og pantsætningsaftalen indeholder i punkt 1 blandt andet følgende vilkår:

"...(Indklagede)... kan udbetale det nye lån, når nedennævnte betingelser er opfyldt, herunder at ...(indklagede)... har modtaget og godkendt alle de ønskede dokumenter.

- Der skal foretages en besigtigelse af ejendommen og endelig værdiansættelse. Ved nogle ejendomme kræves besigtigelse og værdiansættelse af både ...(indklagedes)... lokale rådgiver og en vurderingschef. Disse besigtigelser og værdiansættelser kan medføre, at lånetilbuddet eller eventuelt tilsagn om afdragsfrihed ændres eller bortfalder ..."

Efter det oplyste foretog indklagede den 31. juli 2013 en besigtigelse af ejendommen. Efter at have foretaget en vurdering af ejendommen meddelte indklagede telefonisk afslag til klageren.

Ligeledes efter det oplyste rettede klageren efterfølgende henvendelse til indklagedes klageansvarlige enhed, idet han var utilfreds med afslaget.

Indklagede besvarede den 19. august 2013 klagerens henvendelse som følger:

"... Vi har nu haft lejlighed til at gennemgå jeres ansøgning igen, ligesom vi har fået en udtalelse fra ...(den vurderingssagkyndige)... om jeres møde den 31. juli 2013. Desværre må vi meddele, at den fornyede gennemgang ikke har givet os anledning til at omgøre afslaget.

Af lånetilbuddet fremgik det klart, at ejendommen skulle vurderes forinden tilbuddet kunne betragtes som endeligt. Det fremgik desuden af tilbuddet, at "Der skal foretages en besigtigelse af ejendommen og endelig værdiansættelse. Ved nogle ejendomme kræves tillige en besigtigelse og værdiansættelse af ...(indklagedes)... egen vurderingsmand. Den endelige besigtigelse og værdiansættelse kan medføre, at lånetilbuddet eller eventuelt tilsagn om afdragsfrihed ændres eller bortfalder."

Da ...(den vurderingssagkyndige)... besigtigede jeres ejendom udtalte han sig ikke om en konkret værdi. Derimod meddelte han, at han ville finde ud af værdien efterfølgende. Den 8. august 2013 ringer vores kunderådgiver ... og meddeler afslag, idet der ikke er plads til det ønskede tillægslån indenfor den lovmæssigt bestemte lånegrænse.

Der må således være sket en beklagelig misforståelse, siden du har fået den opfattelse, at lånet var bevilget da ...(den vurderingssagkyndige)... besøgte dig ..."

Klageren indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at den vurderingssagkyndige har afgivet et bindende lånetilsagn, og at indklagede derfor er forpligtet til udbetale det tilbudte lån på 167.000 kr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han den 31. juli 2013 på sin adresse havde en aftale med den vurderingssagkyndige, som er seniorkunderådgiver hos indklagede.

Årsagen til aftalen var en boligvurdering med henblik på en Bolig Kredit på 150.000 kr., og vurderingen var sidste "station", da alt andet var blevet godkendt af indklagede.

Kunderådgiveren ankom kl. 14.00 som aftalt, og de gennemgik huset fra A til Z. Efterfølgende satte de sig i køkkenet og talte om stort og småt. Klageren spurgte kunderådgiveren, hvad han mente om huset, hvortil kunderådgiveren svarede, at der jo var mange dejlige m2.

Klagerens næste spørgsmål var så, om kunderådgiveren mente, at han kunne få kreditten, hvorefter kunderådgiveren spurgte, hvor høj vurderingen skulle være for at få kreditten igennem. Klageren oplyste, at det krævede en vurdering på 1.150.000 kr. Kunderådgiveren svarede, at det skulle de nok finde ud af. Klageren spurgte herefter igen, om de så godt kunne åbne en flaske rødvin, når hustruen kom hjem, hvortil kunderådgiveren svarede, "træk I bare en flaske op".

Klageren var glad, og kunderådgiveren rejste sig og ville gå. Kunderådgiveren rakte ham hånden til afsked og sagde: "Vi har en aftale".

Umiddelbart efter at kunderådgiveren var kørt, sendte klageren en SMS til sin hustru, som lyder: "Han er kørt. Det skal vi nok finde ud af, træk bare rødvinen op, var hans sidste ord".

Denne SMS er stadig i hukommelsen på både hustruens og hans mobiltelefon.

Den 8. august 2013 blev han ringet op af en anden rådgiver fra indklagede, som har været en dygtig og professionel rådgiver i hans lånesag. Denne kunderådgiver oplyste til hans store forundring, at kunderådgiveren havde vurderet huset til 900.000 kr. Klageren sagde til hende, at der måtte foreligge en fejl, og at en aftale med kunderådgiveren var på plads.

Dette viste sig dog ikke at være tilfældet.

Sidst indklagede vurderede huset for ca. 3 år siden, lød vurderingen på 1.075.000 kr., og klageren har i de mellemliggende år gjort meget ved huset. Klageren ønsker ikke at indgå i en diskussion om, hvilken vurdering der er den korrekte, men ønsker kun, at den aftale, som der blev givet håndslag på den 31. juli 2013, bliver honoreret af indklagede.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren ved et møde på klagerens ejendom med indklagede den 31. juli 2013 bekræftede en ansøgning om et variabelt forrentet lån med 10 års afdragsfrihed, stort 167.000 kr. Blandt betingelserne for at bevilge lånet var, at indklagede ved vurdering af ejendommen fandt, at lånet kunne rummes inden for 80 pct. af ejendomsvurderingen. Indklagede fandt efterfølgende ikke grundlag for at fastsætte så høj en vurdering, at et nyt lån kunne optages i ejendommen indenfor 80 pct. lånegrænsen, og gav afslag.

Klageren oplyser i sin klage, at han ved sit møde med indklagede den 31. juli 2013 gennemgik ejendommen. Klageren oplyser, at det er hans opfattelse, at der ved mødets slutning blev "givet håndslag på", at ejendommen kunne værdiansættes af indklagede, således at det ønskede lån kunne rummes inden for værdien og dermed bevilges.

Forud for mødet fremsendte indklagede til klageren en pantsætnings- og låneaftale, hvortil der er knyttet et bilag med

indklagedes betingelser for indgåelse af en låneaftale, som ligeledes blev fremsendt. Materialet fremsendtes med udgangspunkt i klagerens egen angivelse af en forventet ejendomsvurdering.

Af pantsætnings- og låneaftalen fremgår det, at de i bilaget til låneaftalen anførte betingelser skal være opfyldt, herunder at der skal foretages en vurdering af ejendommen af indklagede, før lånet kan udbetales.

Ved mødet den 31. juli 2013 blev indklagede bedt om at bekræfte, at man var i stand til at fastsætte en ejendomsvurdering, der tillod klageren at opnå det ønskede lån. Hertil svarede indklagede efter det oplyste undvigende, da ejendommen alene var besigtiget, men ikke vurderet. Det var magtpåliggende for klageren straks ved mødet at få oplyst ejendommens vurdering, hvilket indklagede ikke kunne imødekomme. Det var derfor heller ikke på dette tidspunkt muligt at imødekomme eller afslå klagerens låneansøgning.

Indklagede gennemførte herefter sin vurdering af ejendommen, hvor resultatet forelå den 5. august 2013, hvilket blev kommunikeret til klageren den 8. august 2013. Ved samtalen blev det oplyst klageren, at vurderingen ikke blev så høj, som klageren forudgående havde anslået til brug for udarbejdelse af låneaftalen. Konsekvensen blev, at det ønskede lån ikke kunne bevilges henset til 80 pct. belåningsgrænsen for ejendommen.

Klageren stillede sig uforstående over for afslaget og bad om at blive kontaktet vedrørende vurderingen.

Den 12. august 2013 blev klageren derfor kontaktet af indklagede, og svaret blev uddybet på baggrund af de konkrete omstændigheder bag vurderingen. Afslaget fastholdtes.

Den 14. august 2013 sendte klageren en skriftlig klage til den klageansvarlige hos indklagede, idet klageren fremhævede, at der ved mødet den 31. juli 2013 blev indgået en aftale og dermed givet en bevilling af det ønskede lån. Ved skrivelse af 19. august 2013 besvarede klagen, idet det fastholdtes, at ejendommen ikke blev værdiansat ved mødet den 31. juli 2013, og at værdiansættelsen efterfølgende ikke gav plads til det ansøgte lån. Afslaget fastholdtes.

ANBRINGENDER:

Det gøres til støtte for frifindelsespåstanden gældende, at indklagede ikke har afgivet et bindende tilsagn til klageren om udbetaling af et lån.

Det fremsendte materiale rummer alene et betinget tilsagn bl.a. med forbehold for vurdering af den belånte ejendom. Mødet den 31. juli 2013 på klagerens ejendom kan ikke opfattes som et bindende tilsagn om bevilling af lånet, men som en drøftelse af lånemuligheder samt en besigtigelse af ejendommen til brug for en efterfølgende vurdering.

Heller ikke i øvrigt i sagsforløbet er der givet klageren en berettiget forventning om bevilling af lånet.

Klageren fik afslag på låneansøgningen begrundet i vurderingen af ejendommen. Det gøres herved i øvrigt gældende, at indklagedes kredit- og udlånspolitik ikke er et anliggende, der kan efterprøves af Realkreditankenævnet.

Heller ikke på andet grundlag kan klageren gøre et krav gældende mod indklagede, idet der efter Realkreditankenævnets praksis ikke ydes godtgørelse for skuffede forventninger.

Det gøres således samlet gældende,

- at** klageren ikke kan kræve lånet bevilget, idet indklagede ikke på noget tidspunkt i forløbet har afgivet et bindende løfte om bevilling,
- at** vurderingen af ejendommen er sket efter sædvanlige principper,
- at** vurderingen ikke giver indklagede mulighed for at bevilge lånet indenfor 80 pct. lånegrænsen, og
- at** klageren heller ikke på andet grundlag kan kræve et beløb udbetalt.

ANKNÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Vilkårene for udbetaling af det lån, som blev tilbudt i låne- og pantsætningsaftale af 10. juli 2013, fremgår af bilaget til lånetilbuddet, herunder at der skal foretages en besigtigelse og endelig værdiansættelse af ejendommen.

Der er uenighed mellem parterne om forløbet af den besigtigelse, som indklagede foretog den 31. juli 2013. Det er ikke muligt for Nævnet nærmere at afdække, hvad der er blevet sagt på det anførte møde. På baggrund af det skriftlige aftalegrundlag finder Nævnet, at klageren ikke har bevist eller sandsynliggjort, at der på dette møde er givet et egentligt lånetilsagn. Nævnet bemærker i tilslutning hertil, at de af klageren anførte tekstbeskeder til hans hustru i forlængelse af besigtigelsen ikke kan ændre herpå.

Nævnet kan derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen