21403034

Værdiansættelse. Lånetilsagn. Erstatningsansvar.

Klageren forhandlede fra 2009 til 2011 om køb af en ejendom og undersøgte i den forbindelse mulighederne for at opnå finansiering af købet hos det indklagede realkreditinstitut. Klageren indgik efterfølgende aftale om køb af ejendommen for en kontantpris på 2.100.000 kr. Instituttet bekræftede i december 2011 over for ejendomsmægleren, at ejendommen kunne finansieres med 80 pct. realkreditlån og resten af købesummen via lån hos det koncernforbundne pengeinstitut. Købet blev finansieret med et rentetilpasningslån på 1.679.000 kr. samt et boliglån og et banklån i det koncernforbundne pengeinstitut. Klageren foretog herefter en gennemgribende renovering af ejendommen og fik i august 2012 efter anmodning til instituttet om yderligere finansiering et obligationslån på 179.000 kr. Klageren henvendte sig i maj 2012 til instituttets centerchef, idet hun ikke forstod, hvordan den gennemgribende renovering kun kunne føre til et værdigennemslag på ca. 200.000 kr. Klageren anfægtede endvidere, at man havde fastsat værdien uden at se ejendommen indefra.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle yde hende en erstatning for den foretagne værdiansættelse og manglende opfyldelse af lånetilsagn. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt det ikke bevist eller sandsynliggjort, at instituttet havde givet klageren tilsagn om, at der i forlængelse af renoveringen kunne ydes en bestemt finansiering, eller at der ville være en friværdi af en bestemt størrelse. Om instituttets værdiansættelse bemærkede Nævnet, at denne anses for en udlåns- og kreditpolitisk vurdering, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Der fandtes ikke i denne sag at være grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Dette gjaldt, uanset om der forud for instituttets finansiering af ejendomskøbet blev foretaget en besigtigelse i overensstemmelse med kravene i § 27 i værdiansættelsesbekendtgørelsen, idet dette i den konkrete sag, hvor det måtte lægges til grund, at klageren vidste eller burde vide, at hun antagelig købte for en pris, der lå over markedsniveauet, ikke kunne anses for ansvarspådragende for instituttet. Nævnet henviste i øvrigt til, at overtrædelser af den finansielle lovgivning er et anliggende mellem instituttet og tilsynsmyndigheden. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 26. november 2014

JOURNAL NR.: 2014-01-03-034-N

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Værdiansættelse. Lånetilsagn. Erstatningsansvar.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 10. oktober 2014

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:
Henrik Waaben (formand)
Per F. Møller
Morten B. Pedersen
Jacob Elverum
Lars K. Madsen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Efter det oplyste forhandlede klageren i 2009 til 2011 om køb af en ejendom og undersøgte i den forbindelse mulighederne for at opnå finansiering af købet hos det indklagede realkreditinstitut.

Forhandlingerne mundede efter det oplyste ud i, at klageren indgik en aftale om køb af ejendommen for en kontantpris på 2.100.000 kr.

Indklagede fremsendte den 23. december 2011 følgende e-mail til ejendomsmægleren:

"Jeg kan hermed bekræfte at ejendommen kan finansieres med 80% realkredit. Rest op til købesummen finansieres som lån via … (det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut)… "

Klagerens advokat meddelte den 28. december 2011 ejendomsmægleren, at han med henvisning til det indsatte advokatforbehold ikke havde indvendinger mod handlen.

Købet af ejendommen blev finansieret ved optagelse af et rentetilpasningslån F6 på 1.679.000 kr. hos indklagede, et boliglån på 480.000 kr. hos det koncernforbundne pengeinstitut og et banklån på 50.000 kr. ligeledes hos det koncernforbundne pengeinstitut.

Efter det oplyste foretog klageren efter købet en gennemgribende renovering af ejendommen og anmodede i forlængelse heraf indklagede om yderligere realkreditfinansiering.

Det med indklagede koncernforbundne realkreditinstitut ydede i august 2012 klageren et 3 pct. obligationslån på 179.000 kr.

Klageren fremsendte den 25. maj 2012 følgende e-mail til indklagedes centerchef:

"Vi ved at …(rådgiver)… har talt med dig om vores sag, og hun har også givet dine svar videre, men der er altså stadig nogle ting vi ikke helt kan forstå. Håber du kan svare os.

1. Hvordan kan man vurdere et hus man ikke har set indefra? Vi har talt med flere vurderingsmænd og de siger alle at man ikke kan vurdere et hus ved kun at kigge ind gennem vinduerne. Man kan jo ikke se tilstanden af f.eks. spær hvis man kun kigger igennem vinduet.
2. Hvordan kan en total renovering kun takseres til ca. 200.000,- i værdi?
   Her er hvad vi har lavet:

   Alt er revet ned og banket op indvendigt. Kun ydermure, tag og loft er det samme.
   Der er isoleret op til d.d. lovkrav både i etageadskillelse, vægge og gulv.

Der er sat pillefyr op i stedet for oliefyr.
Der er lagt gulvvarme alle steder.
Alle skillevægge er nye, dvs. nye rum.
Badeværelset (det eksisterende) er total renoveret med brus, toilet og håndvask.
Nyt stort badeværelse lavet, med brus, kar, toilet og stort håndvaskearrangement.
Nyt stort bryggers.
Nyt stort køkken (kvik højglans)
Ny bryggers dør og havedør sat i køkkenet.
Der er lavet nye kloaker, nye vandrør og helt nyt el er trukket i hele huset.

Nu er det så vi ikke kan forstå hvordan alt det kun kan give en værdiforhøjelse på ca. 200.000,-.

Håber at høre fra dig snarest med en forklaring."

Efterfølgende indbragte klageren en sag for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at yde hende en erstatning for den foretagne værdiansættelse og manglende opfyldelse af lånetilsagn.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at hun i forbindelse med købet af sin ejendom føler sig godt og grundigt snydt af indklagedes vurderingsmand og efterfølgende dårligt behandlet af centerchefen.

Sagsforløb:
På en mark lige over for skolen og sportshallen ligger gården. Hun havde haft kig på den i mange år på grund af den gode beliggenhed og rummelighed.

Gården blev i 2009-2010 sat til salg, og hun var hurtig til at sende et bud til ejendomsmægleren bare for at se, om man kunne få den lidt ned i pris. Gården var sat til salg til ca. 2,5 mill. kr. Hun vidste at der skulle laves en del, før man kunne bo der, så hun bød 1,7 mill. kr. Sælger ville imidlertid ikke gå ned i pris. Hun aftalte med ejendomsmægleren, at hun skulle sætte sit hus til salg, og at de kunne se på det, når og hvis huset blev solgt.

I 2010 satte hun huset til salg. Det blev solgt i 2011, hvorefter hun igen kontaktede sælgeren/ejendomsmægleren. De forhandlede frem og tilbage, og sælger ville gå ned til 2,1 mill. kr. Hun

kontaktede så indklagede, hos hvem hun havde været kunde, siden hun købte hus første gang i 1994-95, og fremlagde sagen. Indklagede afslog at låne hende de 2,1 mill. kr. Hun tror egentlig ikke, at hun fik nogen grund til det, andet end at hun skulle prøve at få prisen længere ned.

Derefter kontaktede hun sin daværende bank for at høre, om banken kunne og ville hjælpe hende. Banken sendte den vurderingsmand ud, som er tilknyttet banken og det med indklagede koncernforbundne realkreditinstitut. Ifølge vurderingsmanden var gården ca. 1,7 mill. kr. max 1,8 mill. kr. værd, så banken ville ikke låne hende pengene, medmindre sælger gik ned i pris.

Så kontaktede hun den ejendomsmægler, som havde hendes hus til salg, og som samarbejder med anden bank. Denne ejendomsmægler kørte ud og vurderede gården med henblik på, at hun skulle låne pengene der, men også han vurderede, uafhængigt af den anden vurderingsmand, gården til 1,7 max 1,8 mill. kr. Da sælger stadig ikke ville gå ned i pris, kunne hun heller ikke låne pengene der.

Hun vendte tilbage til sælgerens ejendomsmægler og fortalte ham, at hun ikke kunne finde nogen, der ville låne hende pengene. Sælgerens ejendomsmægler sagde, at han ville kigge på det, og at han nok skulle finde nogen, der ville godkende dem til at låne de 2,1 mill. kr., som sælgeren ville have. Hun tænkte ikke mere over det og gik så i gang med at finde et andet hus, hun kunne købe, da hendes eget jo var solgt.

Ca. 1 uge efter hendes sidste samtale med sælgerens ejendomsmægler blev hun ringet og af indklagede, der oplyste, at indklagede havde vurderet gården, og at hun kunne låne 2,1 mill. kr. til køb af denne. Hun fik ingen begrundelse for, hvorfor det tidligere afslag var ændret, men tænkte ikke så meget over det, for endelig fik hun den gård, hun havde ønsket sig så længe.

Klageren tog til møde med indklagedes rådgiver medbringende papirer og tegninger over alt det, hun ville gøre ved gården før indflytningen, således at rådgiveren kunne give hende de rigtige lån. Alt mens hun talte, sad rådgiveren med sine tabeller og skemaer og regnede ud, hvor meget friværdi det ville give med alle forbedringerne.

Rådgiveren kom frem til, at hun skulle have et afdragsfrit realkreditlån, et banklån og et boliglån. Derudover talte de om, at hun til finansiering af renoveringen i første omgang måtte bruge en arv på ca. 120.000 fra klagerens mor og et lån på 150.000 kr. fra klagernes børn. Ifølge rådgiveren ville den beregnede friværdi og en omlægning af finansieringen, når hun var færdig med renoveringen, betyde, at hun ville kunne betale lånet til børnene

tilbage, sætte arvebeløbet ind på en højrentekonto samt indfri både boliglånet og banklånet. De 8.500 kr., som hun betaler i ydelse på banklånet, skulle herefter indgå i en opsparing til udgifterne til etablering af et nyt nedsivningsanlæg.

Hun fik nøglerne til gården den 23. december 2011, og hendes mand gik straks i gang med renoveringen, idet de skulle være ude af deres gamle hus 1. marts 2012 og skulle holde konfirmation i maj 2012. De flyttede ind 25. februar 2012.

Hun kontaktede herefter sin rådgiver, som sendte vurderingsmanden ud for at vurdere gården efter renovering. Hun var meget spændt på vurderingsmandens reaktion, fordi der var lavet så meget ved ejendommen. Vurderingsmanden kunne dog ikke se forandringer, idet han ifølge sine egne oplysninger aldrig tidligere havde været inde og se huset, men kun lige kigget hurtigt ind gennem vinduerne, idet hans far jo havde sat prisen. Vurderingsmanden viste sig at være søn af den ejendomsmægler, der havde solgt gården. Noget overrasket over den udtalelse spurgte klageren ind til, hvordan man kunne vurdere en ejendom, man ikke havde set først. Dette ville vurderingsmanden ikke svare på. Han henviste blot til, at sådan gjorde man.

Da svaret på vurderingen endelig kom, var der ingen friværdi. Trods alle hendes renoveringsarbejder var der kun lige nok til, at hun kunne betale boliglånet ud. Hun undrer sig over, hvordan en så stor totalrenovering kan undgå at give friværdi, medmindre man har lavet en alt for høj vurdering før forbedringerne.

Hun har forgæves klaget til indklagede, men centerchefen ringede hende bare op og sagde, at sådan gjorde indklagedes medarbejdere ikke. Hun spurgte så centerchefen, hvordan han ville forklare den manglende friværdi. Svaret dertil var, at hun jo bare kunne have undladt at købe gården. Ingen havde jo tvunget hende til det. Hvis hun havde vidst, hvad hun ved nu, havde hun heller ikke købt gården.

Klageren står nu med et banklån, som hun betaler 8.500 kr. til om måneden, og som hun ifølge det lovede skulle kunne betale ud. Dertil kommer, at hun ikke har nogen opsparing til det nye kloakanlæg, ingen arv til brug til eventuelle dårlige tider, men værst af alt ingen penge til at betale børnene tilbage. Hun skylder hvert af børnene 50.000 kr., som de havde arvet fra deres farmor.

Hun har spurgt de to andre ejendomsmæglere, som var ude først for at vurdere gården, om man kunne vurdere en ejendom uden at kigge på den indvendig. De svarer begge nej, for man kan jo ikke se, om

blandt andet tagkonstruktion, spær osv. er i orden, hvis man ikke kigger indvendigt.

Efterfølgende er der foretaget yderligere renoveringer blandt andet ved brug af overskydende materialer fra den første renovering, og klageren har igen kontaktet indklagede for en ny vurdering. Svaret fra vurderingsmanden var denne gang, at uanset hvad hun gjorde, kunne gården ikke stige mere i værdi.

Hun har spurgt den ejendomsmægler, som vurderede for hendes tidligere bank, om det er rigtigt, at hun intet kan gøre for, at gården skal stige i værdi, og han siger, at det ikke er rigtigt. Men hun har ingen penge til at renovere for, herunder fordi hun mangler de 8.500 kr. om måneden, som hun var blevet lovet. Denne ejendomsmægler vurderer i øvrigt renoveringen til en stigning på ca. 800-900.000 kr. ud fra den pris, han vurderede den til første gang.

Sidste sommer inviterede klageren så ejendomsmægleren ud for at se, hvordan gården var kommet til at se ud, efter han havde solgt den. Mægleren mente, at han nu ville kunne få ca. 3 mill. for den. Da klageren foreslog ejendomsmægleren at tage fat i sin søn og få ham til at godkende den pris, som han havde godkendt den anden, sagde han: ”Sådan kan vi ikke gøre mere, der er kommet mere kontrol på vurderingerne.” Så hun føler sig rigtigt godt snydt.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bemærker, at denne sag handler om indklagedes værdiansættelse i forbindelse med klagerens erhvervelse af ejendommen. Handlen blev efter indklagedes opfattelse gennemført mellem to uafhængige parter på normale markedsvilkår, og værdiansættelsen blev foretaget efter sædvanlig praksis.

Klageren og indklagede er i vidt omfang uenige om de faktiske omstændigheder, og indklagede skal derfor hermed fremkomme med en supplerende sagsfremstilling.

Klageren henvendte sig til indklagede i 2010 med henblik på at opnå finansiering til køb af ejendommen. Klageren ønskede at låne 2.500.000 kr. Efter at indklagede havde foretaget en kreditvurdering, fik klageren den 25. oktober 2010 afslag på sin låneforespørgsel. Efterfølgende forhandlede klageren sig frem til en lavere pris på ejendommen, hvilket resulterede i, at klageren på ny rettede henvendelse til indklagede med ønsket om at blive godkendt til et lån. Denne gang ønskede klageren at låne 2.100.000 kr. Indklagede kreditvurderede på ny klageren og sendte endvidere en vurderingsmand ud for at besigtige ejendommen. Efter at

indklagede havde gennemgået klagerens budgetter, blev klageren den 23. december 2001 godkendt til at låne 2.100.000 kr. Indklagedes vurderingsmand besigtigede i den forbindelse ejendommen og vurderede og godkendte købsprisen efter almindelig praksis, idet købsprisen fandtes at være markedskonform.

Klageren fik i forbindelse med ejendomshandlen rådgivning fra sin egen advokat. Den 28. december 2011 modtog indklagede meddelelse fra klagerens advokat om, at advokaten ikke havde indvendinger imod handlen. Indklagede udarbejdede straks derefter lånedokumenter, som klageren underskrev henholdsvis 3. og 4. januar 2012. Klageren endte med at optage realkreditlån stort 1.679.000 kr., banklån (”boliglån”) stort 480.000 kr. og banklån (”udlån”) stort 50.000 kr.

Klageren har gjort gældende, at indklagede først afviste at yde lånet på 2.100.000 kr. til klageren og dernæst – efter at være kontaktet af ejendomsmægleren – alligevel godkendte klageren til lånet uden nogen nærmere forklaring. Dette bestrides af indklagede, som ikke kan genkende klagerens forklaring om, at indklagede skulle have meddelt klageren afslag på 2.100.000 kr., og som på det kraftigste kan afvise, at ejendomsmægleren skulle have haft indvirkning på indklagedes accept til at finansiere klagerens ejendomshandel.

Klageren har endvidere gjort gældende, at klageren forud for låneoptagelsen af indklagedes privatrådgiver blev præsenteret for en vurdering af, hvor meget friværdi klageren ville opnå i ejendommen, såfremt klageren gennemførte nærmere specificerede forbedringer. Vurderingen af den mulige friværdi skulle efter klagerens forklaring være fremkommet ved, at indklagede gennemgik en række tabeller og skemaer og derved kunne beregne sig frem til en opnåelig friværdi. Dette bestrides af indklagede, idet indklagedes privatrådgivere ej yder rådgivning om fremtidig friværdi og i øvrigt ej heller er i besiddelse af de af klageren nævnte tabeller og skemaer til beregning af friværdi. Långivning i kunders friværdi sker alene på baggrund af gennemførte forbedringer og alene på baggrund af nye værdiansættelser foretaget af indklagedes vurderingskorps. Også forhåndslån ydes alene på baggrund af sagkyndig værdiansættelse fra vurderingskorpset. Indklagedes privatrådgiver har derfor hverken direkte eller indirekte lovet klageren, at de nævnte planlagte forbedringer ville medføre en nærmere angivet friværdi.

Efter at klageren havde overtaget ejendommen, gik klageren straks i gang med at foretage forbedringer på ejendommen. Da forbedringerne var foretaget, rettede klageren på ny henvendelse til indklagede med henblik på at optage yderligere realkreditbelåning hos indklagede. Indklagede sendte igen en

vurderingsmand til klagerens ejendom, og på baggrund af vurderingen kunne indklagede tilbyde at yde et tillægslån gennem indklagedes datterselskab. Den 30. juli 2012 underskrev klagerne lånedokumenterne og optog realkreditlån stort 179.000 kr. Provenuet blev anvendt til indfrielse af banklånet (ca. 50.000 kr.), og resten blev udbetalt til klageren.

Klageren har gjort gældende, at klagerens forbedringer ikke medførte, at der opstod friværdi, og at der kun lige var nok til, at klageren kunne betale sit boliglån ud. Dette bestrides af indklagede. Indklagedes vurdering af ejendommen medførte, at indklagede gennem sit datterselskab kunne tilbyde klageren et tillægslån. Dette lån blev ydet inden for lovens rammer om 80% belåning, og det er derfor ikke korrekt, når klageren påstår, at der ikke opstod friværdi. Klageren har i øvrigt blandet rundt på de to lån ydet af banken, og det skal derfor præciseres, at provenuet fra tillægslånet bl.a. blev anvendt til indfrielse af banklånet og ikke boliglånet, som klageren har anført.

Klageren har efterfølgende klaget til Realkreditankenævnet og nedlagt påstand om erstatning.

Klagerens påstand om indklagedes mangelfulde vurdering af ejendommen

Klageren har gjort gældende, at klageren er blevet snydt af indklagedes vurderingsmand i forbindelse med klagerens køb af ejendommen. Klageren har i den forbindelse anført, at klagerens manglende friværdi trods foretagne forbedringer skyldes den første ejendomsvurdering fra indklagede, som efter klagerens opfattelse har været for høj. Klagerens påstand bestrides af indklagede.

Indklagede yder alene rådgivning om finansiering, og klageren har derfor ikke modtaget rådgivning om købsprisen på ejendommen. Det bemærkes i den forbindelse, at klageren selv har hyret professionel rådgivning ved ejendomshandlen i form af en advokat.

Retsgrundlaget er § 2 i bekendtgørelse 2014-03-27 nr. 287 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, hvorefter ansættelsen af pantets værdi ikke må overstige ejendommens rimelige kontante handelsværdi, der på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger kan handles på normale markedsvilkår.

Ved den foretagne vurdering fulgte indklagedes vurderingsmand den sædvanlige procedure hos indklagede for værdiansættelser. Indklagedes vurdering var at handelsprisen var markedskonform, at

handlen blev gennemført på normale markedsvilkår, samt at klageren og sælgeren i øvrigt var uafhængige af hinanden. Indklagede henviser i øvrigt til Realkreditankenævnets praksis, hvor det er statueret, at *realkreditlovgivningens regler om værdiansættelse har til formål at sikre det forretningsmæssige grundlag for de udstedte obligationer og således ikke sigter mod at varetage låntagernes interesser,* jf. kendelsen i sagsnr. 9603017, som også er i tråd med kendelsen i sagsnr. 9510065.

Indklagedes vurdering kan derfor ikke tilvejebringe en handelspris for klageren. Ansvaret for, at handlen gennemføres til markedspris, påhviler alene klageren og dennes advokat. Som følge deraf kan indklagede ikke pålægges et erstatningsansvar.

Endelig skal det anføres, at klageren har gjort gældende, at klageren forinden købet af ejendommen selv fik foretaget 2 vurderinger, som begge lød på mellem 1,7-1,8 mio. kr. Indklagede har ikke været vidende om disse vurderinger. Da klageren på tidspunktet for erhvervelsen af ejendommen selv har haft en indikation af, at markedsprisen var lavere end den handlede pris, må klageren under alle omstændigheder være afskåret fra at gøre et erstatningsansvar gældende.

Klagerens påstand om at indklagede skulle have lovet klageren friværdi i ejendommen for fremtidige forbedringer og efterfølgende realkreditbelåning.

Klageren har gjort gældende, at klageren blev lovet, at der ville opstå friværdi, såfremt nærmere specificerede forbedringer blev foretaget på ejendommen, og at klageren derefter kunne optage yderligere realkreditbelåning til indfrielse af banklån. Dette bestrides af indklagede.

Som tidligere nævnt er indklagede ikke i besiddelse af tabeller og skemaer til beregning af fremtidig friværdi. Indklagedes privatrådgivere kan ikke yde og yder ikke rådgivning om fremtidig friværdi. Først når kunder har gennemført forbedringer, afgiver indklagede lånetilsagn på baggrund af opdaterede værdiansættelser.

Såfremt klageren mener at være blevet lovet friværdi og yderligere realkreditbelåning, opfordres klageren til at fremlægge dokumentation herfor. Det bemærkes i øvrigt, at der i nærværende sag faktisk opstod friværdi efter de foretagne forbedringer, og at indklagede gennem sit datterselskab ydede et tillægslån. Klagerens påstand må herefter tolkes således, at klageren er utilfreds med størrelsen af det af indklagede tilbudte tillægslån og dermed også er utilfreds med indklagedes vurdering af ejendommen efter de foretagne forbedringer.

Det gøres gældende, at uanset om der måtte opstå friværdi efter de af klageren foretagne forbedringer, er indklagede ikke forpligtet til at yde realkreditbelåning til klageren. Dette synspunkt er i overensstemmelse med Realkreditankenævnets praksis, hvor det er statueret, at reglerne i realkreditlovgivningen om lånegrænser og –muligheder ikke indebærer en pligt for et realkreditinstitut til at indgå en låneaftale med en potentiel låntager, jf. kendelserne i sagsnr. 21003046 og 21110108.

På trods af at indklagede ikke var forpligtet til at tilbyde klageren yderligere belåning, blev klageren tilbudt at låne yderligere 179.000 kr. Lånet blev tilbudt på baggrund af en ny og højere værdiansættelse, hvor der var taget højde for foretagne forbedringer, og lånet holdt sig inden for realkreditlovgivningens grænser om 80%-belåning. Værdiansættelsen blev foretaget efter sædvanlig procedure af indklagedes vurderingsmand. Klagerens påstand om, at de foretagne forbedringer burde have medført en større friværdi, bestrides af indklagede, idet det gøres gældende, at ansættelsen af værdien alene tilkommer realkreditinstituttet, jf. § 1 i bekendtgørelse 2014-03-027 nr. 287. Det er indklagedes opfattelse, at den fastsatte vurdering i juli måned 2012 var korrekt.

Endelig gøres det gældende, at indklagedes værdiansættelse anses for en udlåns- og kreditpolitisk vurdering, som nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver, jf. kendelserne i sagsnr. 21003046 og 21110108.

Da indklagede ikke har handlet ansvarspådragende, bør Realkreditankenævnet frifinde indklagede for klagerens krav om at blive tilkendt erstatning.

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstand gældende,

at indklagedes første værdiansættelse skete efter sædvanlig procedure,

at indklagedes første værdiansættelse skete i overensstemmelse med værdiansættelsesbekendtgørelsen (nu bekendtgørelse nr. 287 af 27. marts 2014),

at indklagedes første værdiansættelse ikke kan tilvejebringe en forventelig handelspris for klageren,

at klageren har modtaget professionel rådgivning fra en advokat i forbindelse med ejendomshandlen,

at klageren selv har udtrykt, at man handlede ejendommen til 2.100.000 kr., på trods af at klageren selv havde indhentet vurderinger der lå på 1.7-1.800.000 kr.

at indklagede ikke har lovet klageren, at der ville opstå friværdi i ejendommen,

at indklagede ikke har givet klageren tilsagn om yderligere tillægsbelåning,

at indklagedes anden værdiansættelse skete efter sædvanlig procedure,

at indklagedes anden værdiansættelse var i overensstemmelse med realkreditlovgivningens regler,

at værdiansættelsen alene foretages af indklagede, jf. værdiansættelsesbekendtgørelsen,

at indklagedes værdiansættelse er en udlåns- og kreditpolitisk vurdering, som nævnet ikke efterprøver,

at indklagede ikke har handlet ansvarspådragende, og

at indklagede som følge deraf bør frifindes.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer (nu bekendtgørelse nr. 287 af 27. marts 2014) indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

”§ 2. Ansættelsen af pantets værdi må ikke overstige ejendommens rimelige kontante handelsværdi, der er opnåelig inden for en salgsperiode på 6 måneder (markedsværdi), uanset om ejendommen netop er handlet til et højere beløb, jf. dog § 22. Ved ejendommens rimelige kontante handelsværdi forstås det skønnede beløb, som ejendommen kan handles til på værdiansættelsesdatoen ved en uafhængig transaktion mellem en interesseret køber og en interesseret sælger på normale markedsvilkår, hvor parterne hver især har handlet på et velinformeret grundlag, med forsigtighed og uden tvang. Skønnes forholdene at betinge en særlig knaphedspris, skal der ved værdiansættelsen ses bort herfra. Ved værdiansættelsen skal der tages hensyn til en aktuel risiko for ændringer i markedsforhold eller strukturændringer.

…

§ 27. Før endelig værdiansættelse skal ejendommen være besigtiget udvendigt og indvendigt, medmindre lånet ydes mod fuld offentlig garanti. Ved værdiansættelse af en flerhed af ensartede enheder skal der alene ske indvendig besigtigelse af et passende antal enheder.”

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder det ikke bevist eller sandsynliggjort, at indklagede har givet klageren tilsagn om, at der i forlængelse af renoveringen kunne ydes en bestemt finansiering, eller at der ville være en friværdi af en bestemt størrelse.

Vedrørende indklagedes værdiansættelse bemærker Nævnet, at denne anses for en udlåns- og kreditpolitisk vurdering, som Nævnet som udgangspunkt ikke efterprøver. Der findes ikke i denne sag at være grundlag for at fravige dette udgangspunkt. Dette gælder, uanset om der forud for indklagedes finansiering af ejendomskøbet blev foretaget en besigtigelse i overensstemmelse med kravene i § 27 i værdiansættelsesbekendtgørelsen, idet dette i den konkrete sag, hvor det må lægges til grund, at klageren vidste eller burde vide, at hun antagelig købte for en pris, der lå over markedsniveauet, ikke kan anses for ansvarspådragende for indklagede. Overtrædelser af den finansielle lovgivning er i øvrigt et anliggende mellem indklagede og tilsynsmyndigheden.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen