
21511190

Tilsagn om låneomlægning med løbetidsforlængelse.

Klagerne optog i 2001 et 20-årigt F5-lån på 206.900 euro hos det indklagede realkreditinstitut. Som sagen var oplyst, opstod der restancer i klagernes betalinger på lånet. Klagerne foretog i marts 2015 en beregning af låneomlægning via instituttets hjemmeside, hvilket ifølge kvitteringsmailen ville afføde en opringning fra en af instituttets rådgivere. Klagerne meddelte i juni 2015 instituttet, at de havde betalt alle morarenter og skyldig terminsydelse. Institutet meddelte den 3. juni 2015 klagerne, at betalingen endnu ikke kunne ses, men at instituttet gerne ville hjælpe med omlægning af lånet, når morarenter og ydelse pr. 30. juni var betalt til tiden. Rådgiveren tilføjede en anbefaling af det bedste tidspunkt for omlægningen. Efter en del korrespondance mellem parterne meddelte instituttet i august 2015 klagerne, at instituttet betalingen nu var registreret, men at låneomlægningen ikke kunne gennemføres, idet rådgiveren var blevet bekendt med, at klagerne havde 4 udlæg i ejendommen, som skulle slettes inden fra tingbogen, inden instituttet kunne hjælpe dem. Klagerne sendte i begyndelsen af oktober 2015 en e-mail til instituttet og meddelte, at SKAT som ønsket af instituttet havde flyttet sine udlæg. På anmodning fremsendte klagerne i forlængelse heraf økonomiske oplysninger til instituttet. Ultimo oktober 2015 gav instituttet afslag på låneomlægning med baggrund i en vurdering af klagernes økonomiske forhold.

Klagerne nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle anderkende, at der var givet klagerne tilsagn om, at deres lån kunne omlægges til et fastforrentet lån over 30 år. Institutet påstod frifindele.

Nævnet fandt, at instituttet allerede i sit svar af 3. juni 2015 på klageres første henvendelse burde have taget forbehold for, at der kunne være andre forhold, der skulle afdekkes, før instituttet kunne tage stilling til ansøgningen. Institutet havde imidlertid hverken i sin e-mail af 3. juni 2015 eller i den efterfølgende e-mailkorrespondance med klagerne tilsikret eller garanteret klagerne, at de kunne opnå en låneomlægning. Nævnet fandt herefter, at instituttet ikke havde pligt til at tilbyde låntagerne, at de kunne foretage en låneomlægning, og at instituttet var berettiget til at fastsætte de eventuelle vilkår for en låneomlægning. Som følge af det anførte blev realkreditinstituttet frifundet.

K E N D E L S E

afsagt den 9. maj 2016

JOURNAL NR. : 2015-01-11-190-N

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Tilsagn om låneomlægning med løbetidsforlængelse.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 3. maj 2016

SAGSBEHANDLER: Cand.jur. Keld Overvad Steffensen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Morten B. Pedersen (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 16, stk. 1)

Per Englyst

Lars K. Madsen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne optog i 2001 et F5-lån på 206.900 euro med en løbetid på 20 år hos indklagede.

Som sagen er oplyst, opstod der restancer i klagernes betalinger på lånet.

Der er i sagen fremlagt udskrift af 25. marts 2015 fra indklagedes beregningssystem med oplysning om, at klagerne ville blive ringet op af en rådgiver hos indklagede. Af udskriften fremgår derudover blandt andet følgende:

"Vi har vedhæftet dine eventuelle beregninger.

Boligform	Kontant pris	Restgæld for omlagte lån	Ydelse for omlagte lån
Ejerbolig	3.500.000 kr.	600.000 kr.	10.000 kr."

Klagerne modtog den 20. april 2015 en kvitteringsmail fra indklagede med besked om, at de snarest ville få svar.

Den 1. juni 2015 skrev klagerne en e-mail til deres rådgiver hos indklagede:

"Vi har nu betalt alle morarenter og skyldig terminsydelse.
Vi vil som sagt gerne have vores lån lagt om til et 30 års fastforrentet.
Vi skal ikke låne mere bare have det lagt om fra nuværende lån."

Den 3. juni 2015 besvarede rådgiveren klagernes e-mail:

"Jeg kan endnu ikke se, at pengene er gået ind, men det er meget fint, at de er på vej.

Når morarenter og ydelse er betalt til tiden pr. 30/6, vil vi gerne hjælpe jer med omlægning af lånet.

Det bedste tidspunkt for omlægningen er pr. 31.12.2015, for der kan lånet indfries til kurs 100, så det vil være det billigste for jer. Bemærk, hvis I ønsker at omlægge lånet pr. 31.12.2015, skal lånet opsiges senest 30.10."

Samme dag skrev klagerne endnu en e-mail til indklagede:

"Jeg forstod på dig, da vi talte i telefon sidst, at når vi havde betalt det skyldige beløb, kunne vi lægge lånet om.

Min svigermor er terminal kræftpatient, og min kone har derfor orlov til at passe hende, og vi har derfor brug for en omlægning nu, så vi kommer ned i ydelse. Jeg har en kvittering for, at alt er betalt.

Vi vil altså gerne have omlagt vores lån nu, så vi får et 30 års lån på restgælden, det giver os en månedlig besparelse på kr. 6.000- kr. 7.500."

Klagerne har i sagen fremlagt udskrift af en kontooverførsel af 2. juli 2015, hvorefter det fremgår, at der blev overført 25.555,07 kr. fra klagerens konto til indklagede.

Efter at have fået en rykker fra klagerne for svar fremsendte klagerens rådgiver den 18. august 2015 følgende e-mail til klagerne:

"Tak for din mail. Jeg kan nu se, at I har indbetalt skyldige beløb til ... (indklagede)...

Vi kan desværre fortsat ikke omlægge lån, da jeg nu bliver bekendt med, at I har 4 udlæg i ejendommen. De skal betales ud og slettes fra tingbogen, inden vi kan hjælpe jer."

Klagerne sendte i begyndelsen af oktober 2015 en e-mail til indklagede:

"Du skrev sidst, at I ikke kunne lægge lånet om, da der var udlæg i ejendommen. Nu har SKAT flyttet deres udlæg, som du bad om.

Vi skal bare lægge lån om og ikke forhøje? I har over 1 mio. i pant i ejendommen, har jeg fået oplyst. Vi skal omlægge lånet på ca. kr. 600.000. Det vil sige, at vi har afdraget over 50% på 15 år. Hvorfor skal vi pludselig til at fremskaffe alle disse papirer og lægge budget. Det har du ikke tidligere oplyst os om. Vi har nu i flere måneder forsøgt at lægge om. Jeg kan sende dig brevet fra SKAT."

Den 13. oktober 2015 sendte rådgiveren en e-mail til klagerne med emnet "Omlægning af lån":

"Jeg vil bede jer indsende følgende oplysninger til brug for låneomlægning:

- Bekræftelse på at udlæg i ejendommen vil rykke for låneomlægning
- Årsopgørelse fra SKAT 2014
- Personlige skatteoplysninger 2014
- Seneste 3 mdrs. lønsedler
- Budget over faste udgifter

Ejendommen vil herefter blive vurderet."

Den 22. oktober 2015 fremsendte klagerne årsopgørelser til indklagede pr. e-mail med følgende bemærkninger:

"Hermed årsopgørelser som aftalt.

Din chef spurgte, om vi var fælles om huset.

Min kone ... har særeje ved ægtepagt. Så huset er ejet af hende alene."

Den 26. oktober 2015 gav rådgiveren og privatkundechefen klagerne afslag på låneomlægningen:

"Ansøgning om lån

Tak for jeres ansøgning om lån.

Med baggrund i en vurdering af jeres økonomiske forhold, må vi desværre meddele jer, at vi ikke kan imødekomme jeres ansøgning om lån i ejendommen."

Herefter blev sagen indbragt for Realkreditankenævnet.

Der var herefter kommunikation mellem klagerne og indklagede, der ved Nævnsssekretariatets mellemkomst søgte at løse sagen i mindelighed. Som sagen er oplyst, meddelte klagerne den 30. oktober 2015, at de ønskede at indfri deres hidtidige lån på betingelse af, at indklagede ville omlægge det med løbetidsforlængelse, hvilket indklagede afviste.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at der er givet klagerne tilsagn om, at deres lån kan omlægges til et fastforrentet lån over 30 år.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne oplyser, at de fik tilsagn om længere løbetid på deres F5 lån. De ville lægge det om til et 30-årigt lån med fast rente. Indklagede meddelte dem, at de skulle få udlægget fjernet eller få det til at rykke, hvorefter indklagede ville hjælpe dem med omlægningen, De fik SKAT til at rykke med sit udlæg. Indklagede ville stadig ikke omlægge lånene. Klager 1 har særeje via ægtepagt og er derfor eneejer af ejendommen.

De har en gæld til indklagede på ca. 600.000 kr. med en løbetid på 5-6 år, og ejendommen var sidst vurderet af en statsautoriseret ejendomsmægler til over 3 mio. kr. De har begge faste jobs. Derudover har klager 2 en tjenestemandspension, og deres tre børn får hver 1.400 kr. skattefrit hver måned i pension.

De har flere gange fortalt indklagede, at deres grund var udvalgt af kommunen til byggegrunde (6 år siden). De er nu blevet indkaldt af kommunen til møde om dette. Der kan være 40 byggegrunde (1000 kvadratmeter pr. stk.) på deres jord, og grundene lige overfor sælges til 1 mio. kr. pr. stk.

Til indklagedes udtalelse i sagen har de følgende bemærkninger:

Indklagede anfører, at de kontaktede indklagede den 1. juni 2015. De har i klagesagen fremlagt bilag, der viser, at de har været i dialog med indklagede siden 25. marts 2015.

De var på det tidspunkt i restance, da klager 1's mor var terminalt syg, hvilket indklagede var informeret om, og der var derfor en overgang problemer med at få udbetalt orlovsydelse fra kommunen til klager 1, som fik orlov fra arbejdet til at passe sin mor, som døde midt i juni 2015.

Indklagede anfører, at ejendommen var på tvangsauktion, men at denne blev afværget. Det har indklagede jo hele tiden været klar over og informeret om.

De kan spare ca. 7.500 kr. om måneden ved omlægningen, og de skylder som anført indklagede ca. 600.000 kr., som er ydet med pant i ejendommen for 1 mio. kr.

Af de fremlagte e-mails fremgår det, at indklagede fik indleveret de ønskede økonomiske oplysninger 9 dage efter, at indklagede bad om dem, så de er ikke fremkommet sent i forløbet, men som indklagede har ønsket det. De har igennem hele forløbet rykket indklagede for svar på deres ønske om låneomlægning. Dette fremgår også af de fremlagte e-mails.

At terminen pr. 30. juni 2015 skulle være for sent indbetalt, kan de ikke forstå. De ringede netop ind til indklagede og spurgte, hvordan man kunne være sikker på, at indklagede kunne se pengene til tiden, og fik oplyst, at en bankoverførsel med ejendomsnummer var hurtigere end almindelig giroindbetaling. De betalte derfor for første gang nogensinde med bankoverførsel og angivelse af ejendomsnummer og fik at vide, at betalingen var modtaget og blev betragtet som rettidig.

Indklagede anfører, at afslaget er begrundet i deres store gæld til inddrivelsesmyndigheden. Det er en gammel gæld til SKAT, som indklagede har kendt til. Det er jo netop SKAT, som har udlæg i ejendommen for denne gæld, og SKAT har tilbudt at rykke sit udlæg for låneomlægningen.

De kan i øvrigt oplyse, at den dialog med kommunen om at lave byggegrunde på deres jord, som de fortalte indklagede om i forbindelse med deres låneansøgning, nu har ført til en beslutning i kommunens byråd om at bygge modne området. De må selv udstykke, og der kan være 50 byggegrunde på deres jord.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne den 10. august 2001 fik udbetalt tilpasningslån (F5) opr. 206.900 EUR med en løbetid på 20 år. Lånet refinansieredes pr. 1. januar 2016 og har aktuelt en restløbetid på 5 år.

Klagerne kontaktede indklagede pr. e-mail den 1. juni 2015, idet klagerne ønskede at omlægge deres lån til nyt 30-årigt fastforrentet lån.

Klagerne var på dette tidspunkt fortsat i restance med betalingerne på lånet. Klagerne havde været i betalingsmisligholdelse over en længere periode, og der var derfor berammet tvangsauktion over ejendommen den 7. maj 2015. Denne blev afværget, idet klagerne betalte forfaldne beløb.

Indklagede meddelte derfor klagerne i mail af den 3. juni 2015, at morarente og ydelsen pr. 30. juni 2015 skulle være betalt rettidigt, hvorefter indklagede kunne se nærmere på omlægning af lånet.

Ydelse og morarente betaltes først den 2. juli 2015. Da indklagede så nærmere på sagen, viste der sig at være tinglyst 4 udlæg i ejendommen.

Indklagede meddelte i e-mail af den 18. august 2015, at udlæggene skulle betales ud og slettes fra tingbogen, inden indklagede kunne gå yderligere ind i drøftelserne om låneomlægning.

Samtidig hermed var indklagede i dialog med klagerne om indlevering af økonomiske oplysninger på klagerne. Klagerne var imidlertid ikke indstillet på at afgive disse oplysninger, og indklagede modtog derfor først de økonomiske oplysninger sent i forløbet.

Klagerne meddelte indklagede, at SKAT havde accepteret at rykke for lån til indklagede.

Efter indklagedes gennemgang af klagernes økonomiske oplysninger var det desværre klart, at indklagede ikke inden for de kredit- og udlånspolitiske rammer kunne tilbyde klagerne nyt 30-årigt lån. Det skyldes klagernes samlede økonomiske forhold, herunder klagernes store gæld til inddrivelsesmyndigheden. Derudover betaltes terminsydelser fortsat efter rettidig betalingsdato, idet terminsydelsen med forfald 30. september 2015 eksempelvis blev betalt den 6. oktober 2015.

Indklagede gav derfor klagerne afslag på omlægning af lånet, jf. brev af den 26. oktober 2015.

Anbringender

Det gøres til støtte for den fremsatte påstande gældende,

- at** indklagede ikke har forpligtet sig til at omlægge eksisterende lån til nyt 30-årigt lån, idet indklagede som privat virksomhed ikke er underlagt en kontraheringspligt,
- at** indklagede ikke har givet klagerne tilsagn om omlægning til nyt 30-årigt lån eller på anden måde givet klagerne en berettiget forventning om, at klagernes lån kunne omlægges til nyt 30-årigt lån, og
- at** indklagede er berettiget til at fastlægge sin kredit- og udlånspolitik.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at indklagede allerede i sit svar af 3. juni 2015 på klagernes første henvendelse burde have taget forbehold for, at der kunne være andre forhold, der skulle afdækkes, før indklagede kunne tage stilling til ansøgningen. Indklagede har imidlertid ikke i sin e-mail af 3. juni 2015 eller i den efterfølgende e-mailkorrespondance med klagerne tilsikret eller garanteret klagerne, at de kunne opnå en låneomlægning.

Nævnet finder herefter, at indklagede ikke har pligt til at tilbyde låntagerne, at de kan foretage en låneomlægning, og at indklagede er berettiget til at fastsætte de eventuelle vilkår for en låneomlægning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, frifindes.

Henrik Waaben
Formand

/

Susanne Nielsen
Sekretariatschef