



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 22. september 1992

JOURNAL NR: 1992-04-034-KD

KLAGER:

INSTITUT: Kreditforeningen Danmark

KLAGEEMNE: Overvurdering/fejlvurdering.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 14. september 1992

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Bent Olufsen

Søren Geckler

Tommy Nybo

Torben Gjede



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klager ejer et parcelhus, som han erhvervede i 1983. Efter en brandskade i 1988 besluttede klager at få foretaget en gennemgribende forbedring af ejendommen.

Med henblik på at få forbedringen finansieret søgte klager lån hos indklagede.

Klager sendte således den 31. januar 1989 en telefax til indklagede med følgende ordlyd:

"Håber ikke denne form for henvendelse, med ansøgning om KD-lån, i f.m. renovering/ombygning er ubrugelig.

Jeg er hjemme på egen tlf fra imorgen.

Ellers kan jeg træffes på ovennævnte adresse hele ugen.

Huset er p.t. ikke beboet, p.g.a. rep.

En del af det forestående arbejde udføres af mig selv (bl.a. badeværelserne).

Jeg kan resten af dagen idag træffes på arbejde, tlf"

Med telefaxen fulgte en beskrivelse af renoverings- og ombygningsarbejdet, der i henhold til beskrivelsen androg et skønnet samlet beløb på ca. 590.000 kr.

På grundlag af det indsendte materiale ydede indklagede klager et lån på kr. 265.000 i 9%'s obligationer med respekt af to ældre lån til indklagede.

I efteråret 1989 ønskede klager at afhænde ejendommen. Det viste sig imidlertid, at ejendommen ikke kunne sælges til en pris, der gav dækning for de i ejendommen indestående lån til henholdsvis indklagede og klagers pengeinstitut.

I foråret 1991 kom klager bagud med betalingen af en terminsydelse til indklagede. Klager kontaktede derfor indklagede.

Indklagede tilbød klager en afdragsordning vedrørende terminsrestancen, som klager imidlertid ikke tiltrådte.

Den 2. april 1992 rykkede indklagedes advokat klager for betaling af december termin 1991 med henvisning til, at manglende betaling ville medføre udlæg og efterfølgende tvangsauktion.

Gennem indklagedes advokat indvilgede klager i, at der blev lavet en salgsopstilling med henblik på frivilligt salg. Af opstillingen fremgår, at ejendommen vurderes til salgspris på 840.000 med 50.000 kr. i udbetaling. Salgsprisen var ikke



tilstrækkelig til at dække de i ejendommen indestående lån, hvorfor klager rejste sagen overfor Ankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klager påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet foretog en overvurdering/fejlvurdering i forsommeren 1989 og således medvirkede til, at klager foretog en række uhen-sigtsmæssige dispositioner i forbindelse med ejendommens forbedring.

Klager påstår herudover indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet var uberettiget til at afvise at foretage låneom-lægning efter reglerne for tvangsauktionstruede boligejere.

Endelig gør klager gældende, at indklagede med urette har trukket beløb via Pengeinstitutternes BetalingsService på hans konto.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klager oplyser, at hans hustru i efteråret 1988 havde haft en lille lønnedgang, hvilket - sammenholdt med, at de havde fået to børn - gjorde, at de fandt deres økonomi for stram. I samråd med banken satte de derfor huset til salg.

Inden ejendomshandleren nåede at ordne papirerne vedrørende salget, gik der ild i klagers oliefyr, hvilket forårsagede en brandskade og omfattende vand-, røg-, og sodskader. På den baggrund blev salget af huset stillet i bero. Klager oplyser, at han ved salget havde ventet et overskud i størrelsesordenen 50 - 75.000 kr.

I forbindelse med udbedring af brandskaden blev klager af venner og håndværkere rådet til at foretage en gennemgribende forbedring af ejendommen.

Med henblik på at afdække lånemulighederne sendte klager pr. telefax en beskrivelse af arbejderne, der skulle udføres, til såvel indklagede som et andet realkreditinstitut.

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen satte klager indklagedes repræsentant grundigt ind i planerne. Ifølge klager oplyste indklagedes repræsentant, at belåningsgrundlaget på huset var en salgsværdi på 1,2 mio. kr. Klager mente i første



omgang, at denne oplysning også blev givet til klagers pengeinstitut, og at dette var årsagen til, at pengeinstituttet indvilligede i at lade deres lån rykke tilbage for indklagedes lån.

Klagers pengeinstitut har imidlertid senere oplyst, at handelsværdien af pengeinstituttet var udregnet på baggrund af det lånetilbud, der forelå fra indklagede.

På baggrund af den oplyste salgsværdi skønnede klager, at det efterfølgende salg kunne indbringe ham et overskud på 100.000 kr., hvorfor planerne blev realiseret.

Klager understreger, at kun få af arbejderne var udført på tidspunktet for indklagedes besigtigelse af ejendommen, hvorfor de videre planer kunne have været stoppet uden de store omkostninger, hvis indklagede havde oplyst husets reelle handelsværdi.

På klagerens oplysning om, at han ville se nærmere på et tilbud fra et andet realkreditinstitut, oplyste indklagedes repræsentant, at han snarest ville vende tilbage.

Indklagede afgav herefter 2 lånetilbud. Det ene tilbud gik ud på at foretage en total omprioritering med nye 30-årige lån, mens det andet tilbud var et nyt 30-årigt lån med respekt af de i ejendommen indestående lån til indklagede.

Klager valgte det sidste tilbud, idet han mente, at det var hensigtsmæssigt at lade en eventuel køber foretage omprioriteringen. Klager understreger, at han ikke havde valgt denne løsning, hvis han havde vist, at han blev tvunget til at blive boende.

I efteråret 1989 var klager klar til at flytte og begyndte at se sig om efter et andet hus. På det tidspunkt gik det op for ham, at ingen af de ejendomsmæglere, han talte med, mente, at ejendommen kunne sælges for mere end 900.000 kr. - måske endda endnu mindre.

Klager kontaktede Finanstilsynet, der gerne ville gå ind i sagen, men det eneste de kunne tilbyde var at forlange låneaftalen annulleret og lånet betalt tilbage. Det var klager ikke i stand til, idet pengene var brugt på huset.

Klager så det som sin eneste chance at prøve at holde fanen oven vande så længe som muligt og så håbe på, at huset ville stige så meget i værdi, at det kunne sælges i det mindste til gælden.

Omkring planerne med salg af huset anfører klager, at han ikke kan bevise, at indklagede kendte til disse, men at han kan bevise, at der var taget initiativ til salg af huset. Klager



henviser i den forbindelse til brev af den 31. august 1992 fra ejendomsmægleren, hvori han bekræfter, at der den 2. november 1988 var aftalt møde med henblik på vurdering af ejendommen til brug for et eventuelt salg. (bilag 11.1).

Klager oplyser, at han klarede sig frem til foråret 1991 ved hjælp af lånte penge. På det tidspunkt kom klager i restancer med en termin, og kontaktede indklagede med henblik på at få lagt lånene om efter reglerne for tvangsauktionstruede boligejere, hvilket blev afslået. I stedet foreslog indklagede vedrørende terminsrestancerne en afdragsordning, der ifølge klagers beregninger indebar en månedlig ydelse på ialt 13.621 kr., hvilket ikke var indenfor klagers økonomiske formåen.

Dette meddelte klager indklagede og bad endnu engang om låneomlægning, hvilket han imidlertid ikke modtog svar på og for ikke at komme yderligere bagud, betalte klager første ydelse på afdragsordningen i maj 1991.

Hen på sommeren 1991 meddelte indklagede klager, at omlægning efter reglerne for tvangsauktionstruede nu ikke kunne foretages, idet lovforslaget ikke længere var i kraft.

Da indklagede ikke ville medvirke til låneomlægning, optog klager et lån for at betale de opståede restancer. Klager bemærker i øvrigt, at hvis indklagedes repræsentant er aflønnet med provision af de lån han sælger, er det efter klagers opfattelse tale om et forhold, der grænser til straffelovens bestemmelser om bedrageri.

Klager anfører, at indklagede uden hans vidende går ind på hans lønkonto og sætter regninger ind via hans betalingsservice, selvom han ikke har betalt til indklagede på den måde i over 2 år. Klagers bank har meddelt klager, at indklagede har kunnet gøre dette, idet klager for ca. 2 år siden betalte terminen via betalingsservice.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at ejendommen få dage efter modtagelsen af klagers telefax med beskrivelse af ombygningsarbejderne blev besigtiget, hvor det blev konstateret, at de fleste af arbejderne var udført, og at indklagede på det tidspunkt tilkendegav, at ejendommen og dens indestående belåning umuliggjorde 80%'s dækning af udgifterne. Belåningsmuligheden blev på stedet udregnet til 225.000 kr. med respekt af to ældre lån til indklagede.

Indklagede oplyser videre, at klager ikke var tilfreds med det udregnede lån, og at klageren henviste til, at han allerede

havde modtaget lånetilbud fra et andet realkreditinstitut på 260.000 kr. i 9%'s obligationer. Senere interne beregninger hos indklagede og konsultation hos en lokal ejendomshandler medførte, at lånetilbudet blev forhøjet til 265.000 kr. i 9%'s obligationer, baseret på samme provenu som det af det andet realkreditinstitut tilbudte lån. Alternativt tilbød indklagede et lån på 420.000 kr., som forudsatte en nedbringelse af ældre lån med henblik på reduktion af debtors samlede termin. Der lå ikke i dette lånetilbud et større kontant provenu til dækning af byggeudgifterne.

Efter færdigmeldingen konstaterede indklagede, at arbejderne var udført blot med undtagelse af badeværelsernes færdiggørelse og udførelse af træloft, og da klageren ønskede lånet på 265.000 kr. udbetalt hurtigt, blev dette tilbudt mod tilbageholdelse af et depot for fuldstændig færdiggørelse.

Indklagede oplyser, at værdigrundlaget for låneudmålingen var en samlet kontant ejendomsværdi efter forbedringerne på 1 mio. kr., hvilket af indklagedes repræsentant blev udtrykt som et absolut maksimum.

Indklagede bestrider således, at der skulle være givet udtryk for en skønnet salgsværdi på 1,2 mio. kr. og oplyser videre, at ingen i instituttet erindrer at have modtaget oplysninger om påtænkt salg af ejendommen.

Til klagers bemærkninger om provisionsaflønning oplyser indklagede, at instituttets kunderådgivere var aflønnet med en fast lønsum tillagt et mindre beløb pr. vurdering, hvilket variable beløb udgjorde 110,44 kr. for vurderingsarbejdet, og at beløbet var uafhængigt af størrelsen af det tilbudte lån.

Indklagede er derfor af den opfattelse, at instituttets behandling af lånesagen har været korrekt, og at klageren ikke af instituttets medarbejdere er lokket til et større lån end forsvarligt. Anvendelsen af to institutter må efter indklagedes opfattelse snarere ses som udtryk for, at klager har ønsket så stort et lån som muligt. Indklagede nævner endvidere, at klager i forbindelse med ansøgning om lån tilkendegav ønske om et lån på 400.000 kr., hvilket man fra instituttets ide afslog under henvisning til ejendommens værdigrundlag. Med dette forhold i mente, synes det efter indklagedes opfattelse urimeligt, at instituttet kritiseres for at have ydet for stort lån i den omhandlede ejendom.

Med hensyn til klagers ønske om omlægning af lån efter reglerne om tvangsauktionstruede ejendomme oplyser indklagede, at der intet sted i indklagedes lånesag er gjort notat om en sådan henvendelse, og at sagen ikke indholder nogen låneansøgning, der i givet fald skulle have været foretaget gennem klagers pengeinstitut.



Indklagede henviser i øvrigt til, at en ansøgning i henhold til loven skulle have været instituttet i hænde inden udgangen af juni 1991, og at lån ikke kan ydes efter den 30. april 1992.

Endelig afviser indklagede, at der fra instituttets side er disponeret over klagers private pengeinstitutkonti, idet instituttet er uden indflydelse på klagers til- og framelding til Pengeinstitutternes BetalingsService.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

På forespørgsel fra Nævnssekretariatet oplyser indklagede, at terminsbetalinger ifølge indklagedes registreringer ikke har været foretaget via betalingsservice siden før 1. oktober 1988, men at betalingerne har været foretaget pr. giro.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Bekendtgørelse om realkreditinstitutternes værdiansættelse, bekendtgørelse nr. 547/1991, indeholder regler om fastsættelse af belåningsværdier, herunder i forbindelse med belåning af om- og tilbygningsarbejder.

Værdiansættelsen hviler - som det fremgår af bekendtgørelsen - i stort omfang på instituttets skøn af værdien i handel ogandel.

Formålet med realkreditlovgivningens regler om værdiansættelse er at sikre det forretningsmæssige grundlag for de udstedte obligationer og ikke at beskytte låntagerne. I overensstemmelse hermed opfattes institutternes vurdering som foretaget til internt brug, således at en låntager ikke har krav på at blive gjort bekendt med denne.

Det klare udgangspunkt er derfor, at et realkreditinstitut ikke ifalder ansvar over for en låntager, fordi instituttet har vurderet låntagerens ejendom for højt. Nævnet vil imidlertid ikke udelukke, at instituttet under visse særlige omstændigheder kan ifalde erstatningsansvar over for en låntager i tilfælde af en uforsvarlig høj vurdering.

I den foreliggende sag gør klager gældende, at hverken han selv eller hans pengeinstitut ville have disponeret som sket, hvis de ikke havde fået oplysning om en skønnet salgsværdi på 1,2 mio. kr. som grundlag for indklagedes vurdering.

Nævnet finder, at klager har bevisbyrden for, at han af indklagede har fået oplyst en værdi på 1,2 mio. kr. Allerede fordi klager ikke findes at have løftet denne bevisbyrde, kan Nævnet ikke give klager medhold vedrørende dette klagepunkt.

Efter reglerne for tvangsauktionstruede ejendomme skulle låneansøgning have været realkreditinstituttet i hænde inden udgangen af juli 1991. Ansøgningen skulle bekræftes af et pengeinstitut, idet bevilling af lån efter disse regler skal ske på grundlag af et konkret individuelt skøn - udøvet af pengeinstituttet og realkreditinstituttet i fællesskab. Der er ikke i lånesagen gjort notat om en henvendelse fra klager om omlægning af lån efter reglerne for tvangsauktionstruede ejendomme. Klager har ikke nærmere redegjort for, at en sådan henvendelse er sket. På denne baggrund finder Nævnet heller ikke at kunne give klager medhold i dette klagepunkt.

Som sagen er oplyst, finder Nævnet det ikke muligt at afgøre, om indklagede med urette har trukket beløb via Pengeinstitutternes BetalingsService, og foretager derfor ikke videre vedrørende dette klagepunkt

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Kreditforeningen Danmark frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

/


Susanne Nielsen
Sekretariatschef