



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 22. september 1992

JOURNAL NR: 1992-07-047-BRF

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit

KLAGEEMNE: Lånetilsagn

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

Henrik Autzen

Per Nykjær



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klager overtog i 1987 ejendommen med to indestående realkreditlån. I 1990 planlagde klager en udvidelse af ejendommen.

For at minimere udgiften, besluttede klager selv at udføre byggeriet og færdiggøre det i etaper, efterhånden som brugsbehovet opstod.

Klager ansøgte den 20. marts 1991 om et lån til tilbygningen hos indklagede, men dette blev afslået på grund af restancer på de indestående lån - dog under henvisning til, at sagen kunne tages op til fornyet behandling, når samtlige restancer var betalt.

Den 4. april 1991 afgav indklagede et lånetilbud på 95.000 kr., da de indestående lån nu var restancefri. Til lånetilbudet var knyttet en række forbehold, blandt andet om byggeriets færdiggørelse og endelig besigtigelse fra indklagedes side. Tilbudet blev ikke udnyttet indenfor gyldighedsfristen på tre måneder.

Den 19. september 1991 afslog indklagede en fornyet låneansøgning vedrørende forbedringer, idet der henvistes til, at der var restancer på de indestående lån. I denne forbindelse henledte indklagede samtidig opmærksomheden på, at lånetilbudet af 4. april 1991 var bortfaldet.

Den 22. september rettede klager atter henvendelse til indklagede om lån, og indklagede afgav efter forevisning af budget m.m. den 24. oktober 1991 et nyt tilbud på 140.000 kr. med forbehold om blandt andet en fem års bankgaranti for terminsbetalingerne. Ved udløbet af gyldighedsperioden for dette tilbud var der ikke søgt om fristforlængelse, hvorfor dette tilbud også bortfaldt.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klager påstår indklagede tilpligtet at yde lån uden krav om bankgaranti for ydelsesbetalingerne, samt til at refundere de ekstra omkostninger, klager er påført i forbindelse med sagsbehandlingen.

Indklagede påstår frifindelse.



KLAGERENS FREMSTILLING:

Klager anfører, at han havde indhentet tilbud på tilbygningen, men at han for at holde huslejen nede besluttede at udføre byggeriet selv.

Der blev i denne forbindelse indhentet lånetilsagn fra indklagede på 100.000 kr. Da byggeriet blev færdigt - på nær den del, klager af omkostningsgrunde havde planlagt at vente med - oplystes det fra indklagedes side, at byggeriet skulle være helt afsluttet, før lånet kunne komme til udbetaling. Klager anfører, at indklagede i den forbindelse gav tilsagn om et lån på 140.000 kr.

Klager brugte herefter yderligere 40.000 kr. for at færdiggøre byggeriet helt. For at klare denne ekstra udgift bad klager om henstand med terminsbetaling indtil udbetalingen af forbedringslånet.

Da byggeriet var afsluttet, meddelte indklagede, at instituttet ikke længere ville yde forbedringslånet. Efter fornyet henvendelse fremkom indklagede dog med et tilbud, hvor der blev taget forbehold om bankgaranti for fem års terminsbetalinger.

Klager henvendte sig herefter til et andet realkreditinstitut, som imidlertid ikke kunne imødekomme låneansøgningen, da regningerne for byggeriet på dette tidspunkt var blevet for gamle.

Klager oplyser, at han på nuværende tidspunkt har byggeudgifterne finansieret via et dyrt banklån, og at det har kostet ham en masse ekstra omkostninger.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet har afgivet lånetilbud med den sædvanlige frist for udbetaling af lån inden tre måneder.

Indklagede understreger, at klagers låneansøgninger ikke har vedrørt forhåndslån, men derimod lån til finansiering af det færdige byggeri.

Indklagede oplyser, at instituttet ikke var bekendt med, at badeværelset ikke skulle være færdigt, men at instituttet måtte formode, at de på oplysningsskemaet anførte arbejder, herunder badeværelset, skulle udføres.



Indklagede oplyser videre, at instituttet ikke modtog reaktion på lånetilbudet af den 4. april 1991 indenfor tre måneders fristen, hvorefter lånetilbudet bortfaldt. Dette blev bekræftet ved brevet af den 19. september 1991 (bilag 4.4), i hvilken forbindelse instituttet samtidig oplyste klager, at en anmodning om lån ikke kunne imødekommes som følge af problemer med betaling af terminsydelse på de eksisterende lån til indklagede.

På baggrund af en gennemgang af diverse indkomstoplysninger fra klager, afgav indklagede den 24. oktober 1991 fornyet tilbud, som bl.a. indeholdt forbehold om regningsdokumentation og bankgaranti for betaling af terminsydelser på det nye lån i fem år. Sidstnævnte forbehold var dels begrundet i låntagers betalingsmønster for de eksisterende lån, og dels i at de fremkomne indkomstoplysninger ikke blev skønnet tilfredsstillende. Indklagede understreger, at forbeholdet om bankgaranti alene vedrører det nye lån, og er velbegrundet, da alternativet ville have været afslag. Derudover er forbeholdet i overensstemmelse med almindelig praksis, idet realkreditinstitutterne kan betinge en bevilling af lån af supplerende sikkerhed i form af kaution eller lignende i de situationer, hvor institutterne er i tvivl om lånsøgers betalingsdygtighed.

Indklagede afviser, at instituttet har afgivet lånetilsagn på 140.000 kr. uden krav om bankgaranti.

Indklagede afviser endvidere, at klager har fået en dårlig behandling og henviser til, at de tilbudte lån kunne have været udbetalt, såfremt klager havde opfyldt forbeholdene, herunder fristen for udbetaling.

Indklagede oplyser, at de i lånetilbudene anførte forbehold aldrig er blevet opfyldt, og at lånetilbudet af den 24. oktober 1991 ligeledes bortfaldt som følge af tre måneders fristen.

Indklagede understreger, at der ikke er opkrævet flere omkostninger, end instituttet er berettiget til som følge af forsinkede betalinger, og at disse således ikke er opkrævet uretmæssigt.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Realkreditlovgivningen indeholder bestemmelser om værdiansættelse af ejendomme, der skal realkreditbelånes, dels i selve realkreditloven, dels i bekendtgørelse om realkreditinstitutternes værdiansættelse, udstedt i medfør af realkreditloven. Bekendtgørelsen indeholder desuden regler om, at den endelige værdiansættelse først kan foretages, når byggeriet er fuldført, og når der foreligger dokumentation for de afholdte udgifter.



Tilbud afgivet inden et byggeri er færdiggjort, indeholder bl.a. på grund af bekendtgørelsens bestemmelser om det endelige værdiansættelsestidspunkt rutinemæssige forbehold om, at den endelige værdiansættelse først vil finde sted, når byggeriet er tilendebragt. Tilbudet har således en karakter af en orientering om de forventede lånemuligheder og kan ændres i forbindelse med den endelige værdiansættelse. I tilbudet vil der i almindelighed endvidere være taget stilling til de øvrige forbehold, som skal opfyldes, før lånet kan komme til udbetaling.

Realkreditinstitutterne er professionelle långivere, og er som sådanne ansvarlige for, at låneorienteringerne fremkommer på et forsvarligt grundlag og efter en forsvarlig sagsbehandling, herunder at der i muligt omfang er taget stilling til de forbehold, der er en betingelse for lånets udbetaling.

Lånetilbud bortfalder automatisk efter udløbet af tilbudsfristen, hvis der ikke forinden er sket forlængelse heraf. Ved afgivelse af fornyede lånetilbud kan realkreditinstituttet - f.eks. som følge af ændrede forudsætninger - stille andre krav for udbetaling end dem, der var stillet i det bortfaldne lånetilbud.

Nævnet finder ikke, at indklagede overfor klageren har givet tilsagn om, eller på anden måde har forpligtet sig til, at klageren - efter at lånetilbudet af 4. april 1991 var bortfaldet som uudnyttet - ville kunne få et lån uden vilkår, og finder iøvrigt ikke at kunne kritisere, at indklagede efter en individuel vurdering af klagers økonomiske forudsætninger, herunder betalingsmønster, har krævet garantistillelse for terminsbetalinger som forudsætning for ydelse af lån.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

BRFkredit frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

/


Susanne Nielsen
Sekretariatschef