



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 28. marts 1995

JOURNAL NR: 1994-04-046-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn/omprioritering

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. marts 1995

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Bent Olufsen

Søren Stagis

Keld Christiansen

Leif Mogensen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejede en ejendom, der blandt andet var belånt af det indklagede realkreditinstitut.

Prioritetsstillingen i klagerens ejendom var følgende:

1. Realkreditinstitut 1
2. Indklagede
3. Realkreditinstitut 2
4. Indklagede
5. Forsikringsselskab

Den 7. februar 1992 rettede forsikringsselskabet skriftlig henvendelse til indklagede. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"Som efterstående panthaver har jeg i samarbejde med ...(klageren)... forsøgt at gennemføre en sanering af restancerne på ejendommen. Dette indebærer, at ...(forsikringsselskabet)... ikke i første omgang får dækning, men alt tyder på at der er gode muligheder for at redde familien.

Der er opnået aftaler med ...(pengeinstitut, realkreditinstitut 2, skattevæsen, kommune og forsikringsselskab)... Derfor står jeg helt uforstående overfor den behandling ...(klageren)... har modtaget hos advokat ...(indklagedes advokat)...

På forberedende møde i fogedretten i ...(bynavn)... den 14.1.1992 blev der bevilget afværgefrist til den 11.2.1992, der var her tale om en restance på ca. 4000,00 kr. Afværgefristen blev formentlig bevilget på grund af fremlagte budgetter der sandsynliggjorde at situationen kunne reddes....

Jeg anmoder Dem om, at sagen løses ved, at ...(klageren)... afvikler restancerne med kr. 1.000,00 pr md fra 1.3.1992 og samtidig betaler termi-nerne rettidigt fra 11.3.1992 og fremover. Samtidig beder jeg Dem standse incassosagen således at det hele ikke drukner i omkostninger."

Den 5. maj 1992 fremsendte indklagede en beregning vedrørende et mix-lån på 440.000 kr. til 9 pct. i rente til klageren. Af følgebrevet til beregningen fremgår blandt andet følgende:

"Under henvisning til mit besøg den 1. maj 1992 har jeg lavet nogle beregninger på ombytning af indestående lån... Jeg vedlægger en beregning, der viser, hvad det koster at låne dette beløb.

Besparelsen vil ligge på omkring kr. 1.100,- pr. md. ved en ordinær ydelse. I forhold til den forhøjede ydelse I betaler nu, er besparelsen ca. kr. 1.540,- pr. md.

Dette forudsætter, at ...(forsikringsselskabet)... vil lade deres pantebrev rykke for det nye lån....

Jeg mener, at I eller jeres pengeinstitut skal kontakte ...(forsikringsselskabet)... hurtigst muligt, for at høre deres mening."



Indklagede fremsendte efterfølgende den 27. maj 1992 et lånetilbud på 420.000 kr. som 30-årigt mix-lån til 9 pct. i rente. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"..Vedrørende øvrige vilkår henvises til vejledning/betingelser....

Særlige oplysninger:

* Foreningen kan ikke respektere sælgerpantebrev til ...(forsikringsselskab)..."

Af indklagedes Vejledning/betingelser fremgår blandt andet:

"1) Tilbudsdato.

Hvis ikke andet er anført i lånetilbudet, gælder det i 3 måneder fra tilbudets datering. Fristen kan eventuelt forlænges efter ansøgning. Når fristen udløber, bortfalder tilbudet uden varsel.... Lånetilbudet indebærer ikke et tilsagn om henstand med ydelsesbetaling for ældre lån..."

I en følgeskrivelse til klageren oplyste indklagedes sagsbehandler, at lånet var mindre, end hun først havde regnet med, idet hun ikke måtte medregne restancerne, da det ville give et kontant provenu.

Den 23. juni 1992 skrev indklagede atter til klagerne, idet instituttet var indstillet på at yde et reservefondslån på 21.000 kr. til dækning af restancerne i ejendommen. Det var et krav, at reservefondspantebrevet skulle have pant efter indklagedes omprioriteringslån og før pantebrevet til forsikrings-selskabet.

Dette tilbud blev efterfølgende forhøjet til 45.000 kr. ved brev fra indklagede af 10. september 1992. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"Under henvisning til tidligere korrespondance fremsender jeg hermed en beregning på amort på et pantebrev på kr. 45.000,-. Dette beløb har jeg beregnet på følgende måde:
Restancer ...(realkreditinstitut 2)... + omk. 11.000,-, indfrielse ...(indklagede)... kr. 298.000,- incl. restancer, indfrielse ...(realkreditinstitut 2)... kr. 111.300,-
Vi fastholder det tilbud, vi har sendt den 27/5 1992, så skulle et pantebrev på kr. 45.000,- være nok."

Klageren har påført dette brev et håndskrevet notat, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

"Ved bank evt. indfri restancer + øvrige kreditorer for at undgå ventetid v. tinglysning..."

Den 14. september 1992 fremsendte sagsbehandleren et brev til klageren med følgende indhold:

"Hermed fremsendes lånetilbud vedr. ejendommen.



Jeg vil snarest muligt fremsende et pantebrev på 45.000,- kr. til dækning af restancer m.v."

Den 15. oktober 1992 afslog indklagede efter en fornyet gennemgang af sagen at bevilge omprioriteringslånet og udstedelsen af reservefondspantebrev. Af brevet fremgår følgende:

"Under henvisning til tidligere korrespondance samt fornyet gennemgang af sagen må kreditforeningen desværre meddele, at omprioriteringslån samt udstedelse af reservefondspantebrev ikke kan bevilges som påtænkt.

Kreditforeningen må henvise til efterstående panthaver, ...(forsikringsselskabet)...

Sagen betragtes herefter som afsluttet fra vor side."

På baggrund af en opkrævning fra indklagedes incassoadvokat skrev klageren den 25. november 1992 til indklagede. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"...Disse returnerer jeg til ...(indklagedes incassoadvokat)... med samt kopi af dette brev, hvori jeg meddeler at jeg ikke agter at betale disse eller evt. hermed forbundene udgifter og salær, ej heller indgå aftale herom før, ...(indklagede)... indfrier løfter og tilbud af 27/5 1992 og 10/9 1992 og 14/9 1992."

"Jeg gør endvidere opmærksom på at jeg vil kræve erstatning for eventuelle tab i forbindelse med ...(indklagedes)... afvisning og aftale brud.

Idet jeg håber ...(indklagede)... vil besinde sig og overholde ovennævnte indgåede aftaler."

Indklagede fastholdt ved skrivelse af 27. november 1992 til klageren sit afslag, men tilbød at indgå en afdragsordning over tre år vedrørende ubetalte terminsydelser.

Indklagedes incassoadvokat begærede den 3. december 1992 over for fogedretten foretaget pantebrevsudlæg vedrørende terminsydelser for december termin 1991.

Realkreditinstitut 2 havde i perioden 1. maj til 9. november 1992 korresponderet med klageren, der søgte om henstand henholdsvis afviklingsordning med sine restancer til dette institut. Denne korrespondance førte imidlertid ikke til noget resultat, og realkreditinstitut 2 begærede den 2. oktober 1992 afholdt tvangsauktion over ejendommen, hvilken blev berammet afholdt den 19. januar 1993.

I en tvangsauktionssalgsopstilling udarbejdet den 18. december 1992, er det samlede restancebeløb opgjort til 91.962,32 kr.

Indklagede overtog efterfølgende ejendommen på tvangsauktionen. Den 21. januar 1993 opgjorde indklagede sit tab til 54.178,71



kr., som blev gjort gældende som personlig fordring mod klageren.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ved ikke at overholde indgåede aftaler om omprioritering samt udstedelse af reservefondspantebrev har handlet ansvarspådragende og som følge heraf ifalder et erstatningsansvar.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede i brev af 15. oktober 1992 afviste at overholde en indgået - og af alle berørte parter accepteret - aftale vedrørende omprioritering og udstedelse af reservefondspantebrev. Denne afvisning resulterede i, at hans ejendom blev bortsolgt på tvangsauktion med et ikke opgjort tab for ham til følge.

Hans forsikringsselskab støttede i brev af 11. maj 1992 indklagedes omprioritering og har ikke senere fremsat indvendinger herimod, hvorfor indklagedes afvisning med henvisning til efterstående panthavere - forsikringsselskabet - er usand.

I øvrigt havde han ingen "øvrige kreditorer" end bank og realkreditinstitut. Netop i samarbejde med øvrige kreditorer blev resultatet af 10. september 1992 forhandlet frem.

Det er rigtigt, at han havde problemer med terminerne, men i 1992 afviklede han bankgæld på 62.000 kr., og fra den 27. december 1991 og frem til tvangsauktion den 19. januar 1993 indbetalte han til indklagede og indklagedes advokat 45.327 kr., så det er ikke betalingsevne eller vilje, han har manglet.

Set i bakspejlet er det uforståeligt, at indklagede ikke neddæmpede advokaten, medens der forhandlede om låneomlægning, især da forsikringsselskabet tilbød at afvente en redningsplan.

Straks efter, at dette tilbud forelå fra indklagede, accepterede ikke bare han, men også banken og forsikringsselskabet, resultatet og bad indklagede fortsætte videre nødvendige skridt, hvilket tydeligt også fremgår af indklagedes brev til ham af 14. september 1992.



Det er derfor en mystisk beskrivelse indklagede giver af sagsforløbet, idet ikke bare indklagede straks hørte fra ham, men også forsikringsselskabet, banken, realkreditinstitut 2 samt personalet på retsmøde den 16. september 1992, hvor han kunne meddele at låneomlægningen var en realitet, og at der var en fornuftig løsning på problemerne.

At indklagede ville springe fra aftalen forstod og hørte han først i brev af 15. oktober 1992, og at indklagede deri henvisede til efterstående panthaver - forsikringsselskabet - hensatte ham næsten i chok. Ved telefonsamtale den 16. oktober 1992 fastholdt to af indklagedes medarbejdere, at forsikrings-selskabet var skyld i, at man måtte afvise at foretage den tilbudte omlægning. At forsikrings-selskabet og banken begge bekræfter, at de på intet tidspunkt har ønsket at modvirke eller hindre låneomlægningen, trænger åbenbart svært ind hos indklagede.

Vedrørende aftaler med andre panthavere/udlægshavere var disse alene de tre realkreditinstitutter samt forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet ville forholde sig afventende og ikke stille sig hindrende for en låneomlægning.

Realkreditinstitut 2 blev løbende orienteret om udviklingen i låneomlægningssagen, og så sent som på fogedkontoret i oktober 1992 kunne han forevise indklagedes tilbud af 14. september 1992, hvorefter realkreditinstitut 2 ville forholde sig afventende.

Ydelserne til realkreditinstitut 1 blev betalt, da der var tale om forholdsvis små beløb.

Såfremt han har givet anledning til, at Realkreditankenævnet har opfattet det, som om han havde andre aftaler med udlægshavere/panthavere, må det skyldes, at han har omtalt "orientering" af disse som værende aftaler.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet i marts 1991 gav klageren henstand med betaling af marts 1991-ydelsen, og at det fra dette tidspunkt aldrig lykkedes klageren at betale terminerne til tiden.

På grundlag af skrivelsen af 7. februar 1992 fra forsikrings-selskabet indvilgede indklagede i at deltage i endnu et forsøg på at redde familien, i første omgang ved at omlægge lånene til realkreditinstitut 2 og indklagede.



Den 17. juni 1992 betalte klageren december 1991-ydelsen. Hos realkreditinstitut 2 fik klageren henstand med marts 1992-ydelsen til 20. juni 1992.

Ved skrivelse af 23. juni 1992 tilbød indklagede foruden omlægningslånet et reservefondslån kr. 21.000 til dækning af restancerne. Efter en fornyet henvendelse fra klageren accepterede indklagede at udvide reservefondslånet til kr. 45.000, således at restancerne vedrørende marts og juni 1992 blev dækket. Indklagede henviser til sin skrivelse af 10. september 1992. Som det fremgår af det håndskrevne på sidstnævnte skrivelse var det tanken, at klagerens pengeinstitut skulle mellemfinansiere restancerne samt øvrige kreditorer for at undgå retsskridt, mens omlægningslånet og reservefondslånet blev tinglyst.

Indklagede hørte herefter intet fra klageren, men fandt ud af, at realkreditinstitut 2 den 14. juli 1992 havde sendt marts 1992-ydelsen til incasso, og at der var gjort udlæg herfor den 16. september 1992. Det blev endvidere kendt for indklagede, at realkreditinstitut 2 den 2. oktober 1992 begærede ejendommen på tvangsauktion. Endelig konstateredes det, at september 1992-ydelsen ikke var betalt, hvilket var en forudsætning for hele rekonstruktionen.

Det stod herefter klart, at selv om rekonstruktionen blev gennemført, ville klageren fortsat være i restance. Hertil kom de yderligere omkostninger, der var løbet på som følge af incassosagen m.v. Endvidere skal det tages i betragtning, at ydelseslettelsen ved omlægningen var minimal. Det stod endvidere klart, at klagerens pengeinstitut ikke ønskede at mellemfinansiere i tinglysningsperioden.

På dette grundlag fandt indklagede, at forudsætningerne for rekonstruktionen var bristede, og ved skrivelse af 15. oktober 1992 blev det derfor meddelt, at omprioriteringslån og reservefondslån ikke længere kunne bevilges.

Det var som anført en forudsætning for rekonstruktionen, at marts og september ydelserne til realkreditinstitut 2 blev betalt, hvilket som bekendt ikke skete, og hvilket var årsagen til, at rekonstruktionen ikke blev til noget. Klageren er ikke fremkommet med kommentarer til dette.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har ved brev af 3. november 1993 oplyst, at der ikke er afgivet andre tilbud end det af 27. maj 1992 samt de i brevform fremlagte.



Sekretariatet har indhentet redegørelser fra henholdsvis det efterstående forsikringsselskab samt realkreditinstitut 2, der begærede afholdt tvangsauktion.

Af redegørelsen fra forsikringsselskabet fremgår blandt andet følgende:

"...Vi modtager sagen til inkasso fra ...(pengeinstitut)... den 24.10.91 hvorefter vi retter henvendelse til ...(klageren)... (debitor), fsv. angår restance på pantebrev opr. kr. 85.000,00 udstedt til ...(forsikringsselskabet)... Restancen er opstået pr. 11.9.91. terminen.

Denne restance betales herefter direkte til ...(pengeinstitut)..., men uden vort gebyr.

Sagen henlægges herefter til opkrævning pr. 11.12.1991 terminen, der ikke betales.

Jeg retter herefter henvendelse til debitor, der meddeler mig, at der er ved at blive begæret tvangsauktion over ejendommen, men at han mener at der er chance for at han kan afværge denne, idet hans økonomiske problemer er af forbigående karakter. Der aftales møde hos debitor i januar 1992.

På mødet gennemgås debtors økonomi, hvorefter jeg skønner at der vil være gode muligheder for at redde familien.

...(Klageren)... retter herefter henvendelse til ...(indklagede)..., bla. ved fremsendelse af budget. Dette bliver ikke modtaget positivt, idet man ikke er interesseret i at tilbagekalde en auktion, uden hele ...(indklagedes)... tilgodehavende er betalt. da jeg finder den behandling som debitor modtager, højest besynderlig, foranlediger det mig til at skrive mit brev af 7.2.1992 til ...(indklagede)...

Jeg aftaler herefter telefonisk med ...(indklagede)... et afviklingsforløb som bekræftes over for ...(klageren)... (jfr. korrespondancen)... og er iøvrigt ikke særlig involveret i sagen før der fremkommer omprioriterings-tilbud.

Vi tilkendegiver overfor såvel ...(indklagede)... som ...(klagerens pengeinstitut)..., at vi er villige til at rykke vort pantebrev for nye lån i ...(indklagede)...

Det er under hele forløbet en aftale at ...(forsikringsselskabet)... vil forholde sig afventende, indtil øvrige problemer er løst.

Fsv. angår den med ...(realkreditinstitut 2)... indgåede aftale, kan jeg kun bekræfte at en sådan har været indgået, men jeg er desværre ikke i besiddelse af korrespondance der kan bekræfte denne.

Jeg håber at ovenstående kan være med til at belyse sagen og står iøvrigt gerne til rådighed med yderligere.

Jeg vedlægger kopi af den hos os beroende korrespondance..."

Af redegørelsen fra realkreditinstitut 2 fremgår blandt andet følgende:



"...Vi går ud fra, at salgsopstillingen til brug for tvangsauktionen den 19. januar 1993 er Realkreditankenævnet bekendt. Det fremgår heraf, at ...(realkreditinstitut 2's)... lån havde 3. prioritet og dermed prioritet forud for ...(indklagedes)... lån stort opr. kr. 295.000,-.

På auktionstilbuddet var de 4 terminsydelser på ...(realkreditinstitut 2's)... lån, der forfaldt i 1992, alle i restance. Den sidste terminsydelse som ...(klageren)... har betalt, er således terminsydelsen pr. 1. december 1991, der blev betalt til ...(realkreditinstitut 2)... den 1. april 1992.

Hver af de kvartårlige terminsydelser udgjorde kr. 4.204,20 excl. morarenter og omkostninger.

Der har ikke været forhandlinger eller aftaler mellem ...(realkreditinstitut 2)... og de øvrige panthavere om en sanering af de opståede restancer.

Derimod har der været forhandlinger med ...(klageren)... om henstand, dels med de terminsydelser, som forfaldt i 1991, og som blev betalt, jvf. ovenfor, og dels med de terminsydelser der forfaldt i 1992.

Vi henviser herom til vedlagte korrespondance, nemlig kopier af brevene af 1. og 4. maj, samt 9. og 13. juli 1992.

Den 5. november 1992 rettede ...(klageren)... telefonisk henvendelse til ...(realkreditinstitut 2)... og oplyste, at der var indgået en ordning med ...(indklagede)... og den efterstående panthaver ...(forsikringsselskab)... ...(Klageren)... anmodede om, at der blev indgået en afviklingsordning med ...(realkreditinstitut 2)... angående ...(realkreditinstitut 2's)... restancer. ...(Realkreditinstitut 2)... besvarede henvendelsen ved et brev af 9. november 1992, jvf. vedlagte kopi. ...(Realkreditinstitut 2)... modtog ingen reaktion herpå, hvorefter tvangsauktionen den 19. januar 1993 blev gennemført med det resultat, at ejendommen blev overtaget af ...(indklagede)... for et bud inden for 4. prioriteten."

Af redegørelsen fra klagerens pengeinstitut fremgår følgende:

"Følgende er baseret på min hukommelse, idet jeg ikke har gemt nogle papirer, da sagen aldrig blev til noget.

I Efteråret 1992 eller 1993 blev jeg kontaktet af ...(klageren)..., som ville høre om ...(pengeinstituttet)... ville være med til at hjælpe med at hjemtage et tillægslån i ...(indklagede)... Tillægslånet var dels en omlægning af de eksisterende lån i ...(indklagede)... samt et tillægslån til inddækning af restancer.

Tillægslånet krævede, at ...(forsikringsselskabet)... ville rykke med deres pantebrev. Jeg talte telefonisk med en kvinde hos ...(indklagede)..., som bekræftede, at de ville give et tillægslån til inddækning af restancerne under forudsætning af, at ...(forsikringsselskabet)... ville rykke. Jeg kontaktede derfor ...(forsikringsselskabet)..., og talte med en herre, som jeg mener hed ...(efternavn)... til efternavn. Han meddelte telefonisk, at de gerne ville rykke for tillægslån til inddækning af restancer. Dette meddelte jeg kvinden i ...(indklagede)... Efter yderligere 14 dage til en måned, kunne ...(klageren)... fortælle, at ...(indklagede)... havde trukket sit tilbud tilbage."



ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det findes kritisabelt, at indklagede i skrivelsen af 15. oktober 1992 ikke har givet en reel begrundelse for afslaget på at give omprioriteringslånet samt reservefondslånet.

Nævnet finder imidlertid ikke, at indklagede har handlet ansvarspådragende ved at afslå at give lånene under hensyn til, at klageren undlod at betale ydelser, der skulle betales, efter at tilsagnet om reservefondslånet var givet, og som ikke kan antages at være omfattet heraf.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.

Hugo Wendler Pedersen
Formand

/ Susanne Nielsen
Sekretariatschef

Lånetilsagn i forbindelse med omprioritering.

Klageren ejede en ejendom, der blandt andet var belånt af det indklagede realkreditinstitut samt et efterstående forsikrings-selskab. Klageren havde i en periode ikke betalt sine terminsydelser rettidigt, og der var som følge heraf berammet tvangsauktion over ejendommen. I februar 1992 rettede forsikringsselskabet henvendelse til instituttet og anmodede på vegne af klageren dels om en afdragsordning, dels om berostillelse af inkasso, under henvisning til, at der var opnået aftaler med de øvrige rettighedshavere i ejendommen og afværgefrist for tvangsauktionen.

I maj 1992 fremsendte instituttet en beregning og et lånetilbud til klageren, som forudsatte, at forsikringsselskabet ville lade sit pantebrev rykke for det nye lån. I juni 1992 meddelte instituttet klageren, at man var indstillet på at yde et reservefondslån på 21.000 kr. til dækning af restancerne i ejendommen, hvis reservefondspantebrevet kunne få pant efter instituttets omprioriteringslån og forud for pantebrevet til forsikrings-selskabet. Dette tilbud blev den 10. september 1992 forhøjet til 45.000 kr. Den 14. september 1992 fremsendte sagsbehandleren et brev til klageren, hvoraf det fremgik, at der snarest muligt ville blive fremsendt et pantebrev på 45.000 kr. Den 15. oktober 1992 afslog realkreditinstituttet efter en fornyet gennemgang af sagen at bevilge omprioriteringslånet og udstedelsen af reservefondspantebrev. Dette skete med henvisning til forsikringsselskabet som efterstående panthaver.

Realkreditinstituttet overtog efterfølgende ejendommen på tvangsauktionen og opgjorde i januar 1993 sit tab til 54.178 kr., som blev gjort gældende som personlig fordring mod klageren.

Klageren nedlagde over for Ankenævnet påstand om, at instituttet ved ikke at overholde indgåede aftaler om omprioritering havde handlet ansvarspådragende og derfor ifaldt et erstatningsansvar. Instituttet påstod frifindelse. Til brug for sagen blev der indhentet redegørelser fra det efterstående forsikringsselskab, et andet realkreditinstitut samt fra klagerens pengeinstitut.

Nævnet fandt det kritisabelt, at realkreditinstituttet i skrivelsen af 15. oktober 1992 ikke havde givet en reel begrundelse for afslaget på at give omprioriteringslånet samt reservefondslånet. Nævnet fandt imidlertid ikke, at realkreditinstituttet havde handlet ansvarspådragende ved at afslå at give lånene under hensyn til, at klageren undlod at betale ydelser, der skulle betales, efter at tilsagnet om reservefondslånet var givet, og som ikke kunne antages at være omfattet heraf. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstituttet.