



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 3. februar 1995

JOURNAL NR: 1994-09-103-L

KLAGER:

INSTITUT: Dansk Landbrugs Realkreditfond

KLAGEEMNE: Lånetilsagn

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 25. januar 1995

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Ole Just

Søren Stagis

Harry Nielsen

Per Nykjær



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren ejer sammen med sin hustru en mindre landbrugsejendom på 10 tønder land, som de driver i fritiden. Ejendommen tjener til familiens bolig. I ejendommen indestår dels lån til indklagede, som er specialinstitut for belåning af landbrugs-ejendomme, dels lån til et enhedsprioriteringsinstitut.

Enhedsprioriteringsinstitutet fremsendte henholdsvis den 2. og den 7. september 1993 omprioriteringsforslag vedrørende to af lånene til dette institut.

Indklagede fremsendte den 16. november 1993 et lånetilbud til klageren vedrørende et kontantlån på 575.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"Lån nr. 20 må indfries, forinden nærværende lån udbetales.
- Indfrielsesopgørelse er samtidig sendt til låneformidlende pengeinstitut
....
Det bemærkes, at ...(enhedsprioriteringsinstitut-)...lån oprindelig kr. 151.000 og kr. 165.000 kr. ikke respekteres.
Det bemærkes, at ...(indklagede)... har tilbudt maksimalt lån. ...(indklagede)... ser sig således ikke i stand til at tilbyde lån til de planlagte investeringer. Efter ...(indklagedes)... opfattelse er ejendommen maksimalt belånt i realkreditregi."

Indklagede fremsendte den 1. december 1993 omprioriteringsforslag vedrørende et af lånene til indklagede.

Klageren var utilfreds med størrelsen af det tilbudte lån og henvendte sig derfor skriftligt til indklagede den 27. december 1993. Klageren redegjorde i brevet for sagsforløbet og bad indklagede om en skriftlig begrundelse for, hvorfor der ikke kunne ydes lån til en ombygning. Klageren rykkede for svar på dette brev den 22. marts 1994.

Indklagede besvarede klagerens henvendelse den 18. april 1994 med henvisning til, at vurderingen af klagerens ejendom var blevet reduceret administrativt, idet indklagedes administration havde været af den opfattelse, at den ansatte vurdering i forhold til, hvad tilsvarende ejendomme kostede, havde været i overkanten. Dette havde medført, at der ikke havde været mulighed for at yde lån til efterfinansiering af de gennemførte investeringer. Indklagede bemærkede i den forbindelse, at prisniveauet på landbrugsejendomme - også til boligformål - ikke havde været stigende de seneste år.

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.



PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet gennem sin vurderingsmand har tilskyndet klageren til at gennemføre en ombygning af ejendommen, og at instituttet som følge heraf har været uberettiget til afslå at finansiere denne.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anerkender, at indklagede er berettiget til at behandle lånesager og give lån efter forretningsmæssige principper, som instituttet selv har afstukket.

Hans interesse var at få finansieret en ombygning af ejendommen så billigt som muligt. Han henvendte sig til den lokale vurderingsmand for at høre, om der kunne ydes lån til en ombygning af stuehuset. Vurderingsmanden tilkendegav, at sagen først kunne tages op, når ombygningen var færdig. Efter færdiggørelse af ombygningen blev der foretaget en omvurdering, som han fik oplyst lå 150.000 kr. over sidste vurdring, som var foretaget af indklagede. Han fandt denne vurdering i orden, selv om prisen på ombygningen var ca. 200.000 kr.

Det kritisable er, at vurderingsmanden, der er lokal og har god kendskab til ejendommen, ikke gjorde opmærksom på, at det ikke var sikkert, at der kunne opnås lån. Vurderingsmanden har været i god tro, da vurderingsmanden jo netop forhøjede vurderingen, og det medfører sædvanligvis, at der bevilges et lån.

Han har været kunde hos indklagede i 10 år og har overholdt betalingsterminer punktligt. Han har sammen med sin hustru en særdeles stabil og høj indtægt, som næppe vil berettige til rubricering som dårlig betaler. Han er selvfølgelig opmærksom på, at udviklingen på obligationsmarkedet ikke umiddelbart berettiger til en tillægslånebevilling på 70% af de 150.000 kr., men havde han ikke ombygget ejendommen delvis i tillid til en kreditforeningsfinansiering, ville indklagedes pant være af uforandret værdi. Indklagede har med sin procedure i lånesagen fået forbedret sit pant ved en ugenomsigtig forretningsgang. Han er i kraft af indklagedes monopol afskåret fra at skifte kreditforening og få et obligationslån, medmindre han vælger jordbrugslån.

Som monopolindehaver af belåning af landbrug synes han, at det er kritisabelt. For ham har det betydet en dyrere finansiering.



Han har således som følge af indklagedes handlemåde lidt et finansieringsmæssigt tab.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at sagen har været drøftet med indklagedes lokale vurderingsinspektør, der har oplyst, at det er korrekt, at han på et tidspunkt forud for den planlagte ombygning blev kontaktet af klageren med henblik på en finansiering af ombygning.

Indklagedes vurderingsinspektør oplyste på daværende tidspunkt klageren om, at der var mulighed for at starte en lånesag op, inden investeringerne blev foretaget, men at lånesagen også kunne afvente, at investeringerne var foretaget. Det blev tilkendegivet, at der ikke ville være nogen forskel på belåningsmulighederne i de to situationer. Det blev under telefonsamtalen aftalt, at klageren ville vende tilbage til sagen over for vurderingsinspektøren.

Indklagedes vurderingsinspektør har klart tilkendegivet, at der ikke blev givet noget tilsagn om eller blev stillet noget lån i udsigt i anledning af de påtænkte investeringer.

Indklagede bemærker herved også, at indklagedes vurderingsinspektør ikke har nogen kompetence til at træffe afgørelser om bevilling af lån, idet afgørelse herom altid træffes af indklagedes administration.

Indklagede har senest ydet lån i ejendommen i 1988 på baggrund af en vurdering foretaget af ejendommen den 23. juli 1988. Der er således forløbet over 5 år, og selv om indklagedes vurderingsinspektør er lokalkendt, kan han naturligvis ikke på baggrund af en telefonisk henvendelse vurdere lånemulighederne.

Den omstændighed, at vurderingsinspektørerne måtte have forhøjet en vurdering i forhold til seneste lån, indebærer ikke, at der i sig selv er mulighed for yderligere långivning. Dette vil blandt andet afhænge af investeringernes omfang, prisudviklingen på den pågældende type ejendom samt kontantværdien af de indestående lån.

Der er ikke stillet klageren noget lån i udsigt, hverken fra indklagedes vurderingsinspektørs eller fra indklagedes side.

Efter investeringerne var foretaget, blev der søgt lån hos indklagede, og efter den sædvanlige lånesagsbehandling hos indklagede fandt instituttet ikke at kunne tilbyde yderligere lån i ejendommen.



ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet efterprøver i almindelighed ikke realkreditinstitutternes kredit- og udlånspolitik.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klageren af indklagedes vurderingsinspektør blev tilskyndet til at gennemføre ombygningen, eller at det blev stillet klageren i udsigt, at ombygningen kunne finansieres gennem lån fra indklagede.

Nævnet kan som følge af det anførte ikke give klageren medhold i klagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Dansk Landbrugs Realkreditfond frifindes.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hugo Wendler Pedersen'.

Hugo Wendler Pedersen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Susanne Nielsen'.

Susanne Nielsen