



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 9. september 1994

JOURNAL NR: 1994-05-058-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn/omprioritering

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 30. august 1994

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Kirsten Nielsen

Søren Stagis

Torben Gjede

Harry Nielsen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom, der blandt andet er belånt med et lån til det indklagede realkreditinstitut og et efterstående lån til et andet realkreditinstitut.

Den 1. februar 1994 fremsendte indklagede et omprioriteringsforslag til klagerens pengeinstitut. Omprioriteringsforslaget omhandlede omlægning af indklagedes lån til et nyt 30-årigt kontantlån. Af omprioriteringsforslaget 1 fremgår blandt andet følgende:

"... Det nye låns løbetid er 30 år, hvilket er 20 1/2 år længere end løbetiden på det nuværende lån...

Omprioriteringen kræver eventuelle efterstående panthaveres samtykke.

Evt. lånetilbud vil blive beregnet ud fra de til den tid gældende kurser og obligationsrenteprocenter, hvilket kan medføre ændringer i forhold til nærværende beregninger...

Beregningerne er foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og gældende forhold.

Bindende lånetilbud kan forudsætte vurdering af ejendommen."

Den 15. marts 1994 udskrev indklagede en skærbilledkopi af en omprioriteringsberegning, hvoraf det fremgik, at det nye lån havde en løbetid på 30 år. Denne udskrift blev af indklagedes lokale souschef i håndskrift påført følgende notits:

"PTB. 475.000 fremsendes hurtigst muligt som 1. prior."

Den 30. marts 1994 fremsendte det efterstående realkreditinstitut et tilbud på omlægning af klagerens lån til dette institut til et nyt 30-årigt kontantlån.

Indklagede fremsendte den 22. april 1994 et lånetilbud til klagerens pengeinstitut. Tilbudet omhandlede et 10-årigt omlægningslån på 475.000 kr.

Efter henvendelse fra klagerens revisor bekræftede indklagede den 13. maj 1994, at instituttet ikke ønskede at forlænge løbetiden til 30 år. En vurdering af klagerens betalingsevne samt indklagedes risiko i ejendommen havde ført til, at indklagede kun ønskede at belåne ejendommen med 10-årigt lån.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at



instituttet har afgivet bindende lånetilsagn om at yde klageren et 30-årigt omlægningslån.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at hun siden 22. oktober 1993 gennem sit pengeinstitut har søgt om omlægning af eksisterende lån til 30 års lån. Ultimo november 1993, accepterede pengeinstituttet lånesagen og bad hende om at indbetale 2.000 kr.

Den 2. februar 1994 modtog pengeinstituttet omprioriteringsforslag fra indklagede om at udskifte restgælden til et nyt 30 års lån med 1. prioritet.

Den 15. marts 1994 bekræftede indklagede over for hendes revisor igen, at der var tale om et 30 års lån, som revisoren selv afhentede og afleverede i pengeinstituttet. Indklagede signerede endda tilbudet ved at skrive, at man fremsendte pantebrev hurtigst muligt, som aftalt.

Den 5. maj 1994 modtog hendes pengeinstitut så igen et nyt tilbud, men denne gang som et nyt 10 års lån. Da hun stod uforstående over for dette, kontaktede hun telefonisk indklagede, som bekræftede, at det ikke var nogen fejl, men af forskellige årsager ønskede man ikke at vedstå tidligere lånetilbud. Dette protesterede revisoren imod, men beskeden var klar "beslutningen er ikke til at ændre". Revisoren ønskede selvfølgelig begrundelsen skriftlig, hvilket fremkom i brev af 13. maj 1994.

Da hun er dybt uenig i brevets indhold, og da hun tillige mener, at indklagede handler imod intentionerne i realkreditloven, indanker hun derfor sagen for Realkreditankenævnet, idet hun ønsker at gøre følgende gældende:

- Indklagede handler i strid med gældende Realkreditlov, ligesom instituttet handler i mod aftaleloven.
- Der er ikke tale om en yderligere belåning, men kun om en omlægning som ikke vil forringe indklagedes risiko.
- Klageren har været og er en god kunde hos indklagede og har netop i januar kvartal færdigbetalt et 10 års lån til indklagede i sit sommerhus.
- Indklagede er ikke bekendt med klagerens tilbagebetalings-evne.



- Det efterstående realkreditinstitut har som 2. prioritet tilbudt at omlægge sit lån til et 30 års lån helt uden anmærkninger.
- Ejendommen er netop blevet vurderet af det andet realkredit-instituts repræsentant til en kontantværdi på kr. 850.000.

Hun mener alt i alt, at sagen er yderst grotesk og forventer, at Realkreditankenævnet er i stand til at hjælpe hende med at komme videre.

Idet hun henviser til det af hende fremsendte omprioriteringsforslag, gør hun opmærksom på, at det må betragtes som et bindende tilsagn, idet indklagede selv senere i omprioriteringsberegningen af 15. marts 1994 bekræfter, at der er tale om et 30 års lån ved at påføre notitsen, om at pantebrev på 475.000 kr. fremsendes hurtigst muligt.

Hun gør endvidere opmærksom på, at indklagede ikke har ønsket yderligere økonomiske oplysninger, og at hun i øvrigt ikke bruger det pågældende pengeinstitut som bankforbindelse.

Hun har været og er en god kunde, hvorfor indklagedes handling er fuldstændig uforståelig og i øvrigt enestående, hvilket bekræftes af andre i ejendomsbranchen.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at instituttet efter anmodning fra klagerens pengeinstitut den 1. februar 1994 fremsendte et omprioriteringsforslag til pengeinstituttet vedrørende omlægning af et lån med en restløbetid på ca. 9½ år og en restgæld på ca. 450.000 kr.

Ifølge omprioriteringsforslaget skulle det nye lån ydes som et kontantlån, baseret på 6 pct. obligationer med en løbetid på 30 år.

Indklagede bemærker, at det af omprioriteringsforslaget tydeligt fremgik, at beregningerne var foretaget på grundlag af afgivne oplysninger, og at bindende lånetilbud kunne forudsætte en vurdering af ejendommen. Der blev derfor heller ikke udskrevet og vedlagt noget pantebrev i tilslutning til fremsendelsen af omprioriteringsforslaget.

Efter anmodning fremsendte indklagede den 15. marts 1994 et skærmpoint af en ny omprioriteringsberegning, baseret på de på dette tidspunkt aktuelle obligationskurser. Rentefod og løbetid var uændret i forhold til det tidligere fremsendte ompriori-



teringsforslag. Omprioriteringsberegningen blev af indklagede med håndskrift påført en bemærkning om, at et pantebrev på 475.000 kr. ville blive fremsendt hurtigst muligt.

Dette skete imidlertid ikke, idet resultatet af indklagedes sagsbehandling, der herefter påbegyndtes, blev, at indklagede ikke ønskede at yde et nyt lån med en længere løbetid end restløbetiden på det gamle lån. Baggrunden herfor var blandt andet, at indklagede i forbindelse med sagsbehandlingen blev opmærksom på, at klageren på et tidligere tidspunkt havde misligholdt den gamle låneaftale, idet den ydelse, der forfaldt til betaling pr. december termin 1992, ikke betaltes rettidigt, hvorfor restancen efterfølgende blev overgivet til inkasso.

Den 22. april 1994 udfærdigede indklagede derfor et lånetilbud til klageren, hvori indklagede tilbød at omlægge det gamle lån til et nyt kontantlån med en løbetid på 10 år.

Indklagede må afvise, at der ved fremsendelsen af omprioriteringsforslaget den 2. februar 1994 og omprioriteringsberegningen den 15. marts 1994 er afgivet bindende tilbud til klageren. Indklagede henviser særligt til det i omprioriteringsforslaget indeholdte forbehold.

Indklagede afviser på den baggrund, at instituttet er forpligtet til at yde klageren et lån med en løbetid på 30 år.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Uanset den påførte bemærkning på skærmkopien om, at pantebrev på 475.000 kr. fremsendes hurtigst muligt, finder Nævnet det overvejende betænkeligt at fastslå, at indklagede ved at udlevere skærmkopien til klageren, har givet et bindende lånetilsagn.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand


Susanne Nielsen
Sekretariatschef

B9405058

Lånetilsagn om omprioritering.

Klagerens ejendom var belånt med et lån til det indklagede realkreditinstitut og et efterstående lån til et andet realkreditinstitut.

Den 1. februar 1994 fremsendte det indklagede realkreditinstitut et omprioriteringsforslag til klagerens pengeinstitut, omhandlende et nyt 30-årigt kontantlån. Ifølge omprioriteringsforslaget var beregningerne foretaget på grundlag af afgivne oplysninger og gældende forhold, og bindende lånetilbud kunne forudsætte vurdering af ejendommen.

Den 15. marts 1994 udskrev realkreditinstituttet en skærbilledkopi af en omprioriteringsberegning, hvoraf det fremgik, at det nye lån havde en løbetid på 30 år. Udskriften var af instituttets lokale souschef påført en håndskreven notits om, at pantebrev på 475.000 kr. ville blive fremsendt hurtigst muligt.

Det indklagede realkreditinstitut fremsendte den 22. april 1994 et lånetilbud til klagerens pengeinstitut. Tilbudet omhandlede et 10-årigt omlægningslån på 475.000 kr. Efter henvendelse fra klagerens revisor bekræftede realkreditinstituttet den 13. maj 1994, at instituttet ikke ønskede at forlænge løbetiden til 30 år. En vurdering af klagerens betalingsevne samt risikoen i ejendommen havde ført til tilbudet om et 10-årigt lån.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet med påstand om, at instituttet havde afgivet bindende lånetilsagn om at yde klageren et 30-årigt omlægningslån. Realkreditinstituttet påstod frifindelse.

Uanset den påførte bemærkning på skærmkopien om, at pantebrev på 475.000 kr. ville blive fremsendt hurtigst muligt, fandt Nævnet det overvejende betænkeligt at fastslå, at realkreditinstituttet ved at udlevere skærmkopien til klageren havde givet et bindende lånetilsagn. Nævnet frifandt derfor realkreditinstituttet.