



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 3. november 1995

JOURNAL NR: 1995-01-008-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Overholdelse af lånetilsagn og forlig

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 11. oktober 1995

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Bent Olufsen

Mette Reissmann

Leif Mogensen

Harry Nielsen



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren ejer en ejendom (ejendom 1), som han bebor, og hvori der indestår lån til det indklagede realkreditinstitut. Klageren ejer derudover sammen med sin søster en anden ejendom (ejendom 2).

Klageren rettede den 1. juni 1993 skriftlig henvendelse til indklagede vedrørende lån til ombygning af ejendom 1 samt et omlægningslån. Klageren henviste til, at han i flere omgange var blevet stillet et ombygningslån i ejendom 1 i udsigt, men at han efter henvendelse til indklagedes lokale kontor alene havde modtaget tilbud på omlægningslån. Klageren anførte endvidere, at han den 25. marts 1993 telefonisk havde givet besked til en af indklagedes medarbejdere om at hjemtage lånet, og samtidig havde meddelt, at han havde indbetalt skyldige restancer. Hele låneprocessen skulle ifølge den pågældende medarbejder tage cirka en uge. Klageren anførte videre, at han i begyndelsen af april blev klar over, at lånesagen var blevet syltet. På grund af dette blev der ikke arbejdet videre på en større ombygning af ejendom 2. Klageren var herefter blevet kontaktet telefonisk af indklagedes medarbejder med en forespørgsel om, hvorvidt han havde betalt den næste termin. Klageren anførte, at det havde han ikke, idet det i indklagedes blade helt klart havde stået, at man kunne få en afdragsordning, hvilket han ville. Restancen blev imidlertid endnu en gang sendt til advokat med de deraf følgende omkostninger.

Klageren rettede på ny den 19. august 1993 skriftlig henvendelse til indklagede. Klageren henviste til, at han i den mellemliggende periode havde haft kontakt til indklagedes lokale distriktschef, som havde tilbudt at ombytte de indestående lån omgående, hvis klageren indbetalte 50.000 kr. Klageren havde derefter henvendt sig til forskellige pengeinstituttet, men med et negativt resultat. Herefter havde han både personligt og telefonisk forespurgt distriktschefen, om han ville hjælpe. Hertil var der blevet svaret, at klageren ville høre nærmere fra indklagede. Klageren bemærkede i den forbindelse, at han aldrig havde fået tilbudt en afdragsordning eller lignende, men kun ekstraomkostninger til advokat m.v. Klageren tilkendegav, at han stadig var parat til at indgå et hurtigt forlig, men at hans særomkostninger skulle være dækket ind.

Indklagedes regionsdirektør for det pågældende område besvarede den 31. august 1993 klagerens henvendelse. Regionsdirektøren oplyste, at han havde drøftet klagerens sag med distriktschefen og af ham blandt andet fået oplyst, at der ikke var betalt ydelser på indklagedes lån siden 30. marts 1993. Regionsdirektøren tillod sig at fortolke klagerens udsagn om, at der ikke var blevet tilbudt en afdragsordning som en tilkendegivelse af, at



klageren var indstillet på indgå en sådan ordning. Regionsdirektøren opfordrede derfor klageren til snarest muligt igen at kontakte distriktschefen for at aftale vilkårene for en afdragsordning vedrørende afviklingen af restancerne.

Klageren indbetalte den 17. september 1993 et beløb på 40.000 kr. til delvis dækning af restancerne vedrørende terminsydelser.

Den 1. oktober 1993 afgav indklagede til klagerens pengeinstitut tilbud på et 30-årigt lån på 473.000 kr. I henhold til lånetilbudet var det en forudsætning, at der skete indfrielse af de eksisterende lån.

Klageren rettede den 15. oktober 1993 henvendelse til indklagedes regionsdirektør og anførte, at han den 10. september 1993 havde indgået et frivilligt forlig med distriktschefen. Ifølge forliget skulle klageren senest mandag den 20. september 1993 indbetale 40.000 kr., således at der pr. 1. oktober 1993 kunne ske omlægning af lånet i ejendom 1. Indklagede skulle eftergive ham resten af restancerne - ca. 48.000 kr. Klageren skulle derudover afstå fra at få lån til ombygning af ejendom 1, mens indklagede skulle yde et tillægslån i ejendom 2, hvor der den 1. oktober 1993 var ca. 14.000 kr. i restancer. Klageren oplyste, at han den 17. september 1993 havde betalt de 40.000 kr. til indklagede. Efter at have ventet til mandag den 4. oktober 1993 rykkede klageren efter lånetilbudet for at høre, om det var klart til tinglysning. Tirsdag den 5. oktober 1993 fik klageren at vide, at det forlig, som han havde indgået med distriktschefen, var helt og aldeles ændret på de fleste punkter. Kun omlægningen af lån i ejendom 1 var i orden. Restrestancerne i begge ejendomme var blevet til frivillige forlig, hvor han pr. måned skulle betale i alt 3.000 kr., hvilket han ikke havde mulighed for.

Indklagedes regionsdirektør meddelte den 19. oktober 1993 klageren, at det frivillige forlig var overholdt fra indklagedes side, hvorfor der ikke ville blive foretaget yderligere i anledning af klagerens henvendelse.

Den 25. oktober 1993 rettede klageren på ny henvendelse til regionsdirektøren, idet han anførte, at han ikke havde noget at leve af i oktober 1993, og at han ikke kunne betale ejendoms-skatte, brandforsikring m.v., idet han havde sat alt ind på det omhandlede forlig.

Klageren underskrev til den 8. februar 1994 to frivillige forlig vedrørende henholdsvis ejendom 1 og ejendom 2. I henhold til forligene skulle der til afvikling af restancer betales 1.850 kr. om måneden for ejendom 1 og 500 kr. om måneden for ejendom 2.



Indklagede afgav den 9. februar 1994 tilbud på et 30-årigt lån på 481.000 kr., hvori det forudsattes, at de indestående lån blev indfriet. Lånet blev udbetalt den 21. februar 1994.

Den 17. december 1994 rettede klageren henvendelse til regionsdirektøren og indklagedes administrerende direktør. Klageren anførte og begrundede sin opfattelse af, at distriktschefen havde brudt et med ham indgået forlig. Klageren opgjorde sit tab til ca. 100.000 kr. Klageren anførte, at et forlig med det af distriktschefen påberåbte indhold, ville have medført månedlige udgifter til ejendommene på i alt 11.058 kr., hvilket var urealistisk, da hans løn på det pågældende tidspunkt var ca. 12.500 kr. Klageren redegjorde for, at han ved fri proces i skifteretten havde undgået tvangsauktion og havde fået nedsat de månedlige afdrag vedrørende restancerne på de to ejendommen til 2.350 kr., hvilket han i den aktuelle situation havde været nødt til at tiltræde.

Indklagedes regionsdirektør meddelte den 23. december 1994 klageren, at man ikke fandt, at klagerens brev af 17. december 1994 havde tilført sagen noget nyt. Regionsdirektøren havde noteret sig, at betalingsfristen for såvel afdragsordningen som den ordinære terminsbetaling ikke var overholdt, og at restancerne derfor den 8. november 1994 var sendt til retslig incasso hos indklagedes advokat. Regionsdirektøren opfordrede derfor klageren til at rette henvendelse til advokatfirmaet for at aftale sagens videre forløb. Afslutningsvis orienterede regionsdirektøren klageren om muligheden for at indbringe sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren opgjorde den 9. januar 1995 sit tab til i alt ca. 195.700 kr.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

Klageren rettede den 20. marts 1995 henvendelse til indklagede med et oplæg til indgåelse af forlig, hvilket indklagede den 21. marts 1995 afviste.

Klageren rettede den 12. maj 1995 henvendelse til indklagede med en forespørgsel om instituttets procedure ved afgivelse af lånetilbud og indgåelse af forlig. Klageren anførte, at han havde opfyldt sin del af forliget ved indbetaling af de 40.000 kr., og at det nu var indklagedes tur til at opfylde sin del af forliget, hvorefter restrestancen skulle slettes, lånene skulle udskiftes i begge ejendomme pr. 1. oktober 1993, og hvorefter der skulle ydes et nyt lån i ejendom 2. Klageren anførte, at intet var overholdt fra indklagedes side, idet han var blevet afkrævet 1.500 kr. i afdrag på restancer pr. ejendom, hvilket imidlertid



ikke kunne lade sig gøre, eftersom han kørte med underskud. Klageren redegjorde på ny for omstændighederne ved nedsættelsen af afdragsbeløbene ved den af skifteretten beskikkede advokats mellemkomst. Klageren fremkom derudover med nogle betragtninger omkring indklagedes fremgangsmåde, som han fandt var i modstrid med indklagedes angivelser i blade, brochurer m.v.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet er forpligtet til at overholde det indgåede forlig, således at samtlige restrestancer for de to ejendomme slettes, og der ydes supplerende lån i ejendom 2.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede prøver at gøre hvidt til sort.

Den 10. september 1993, da distriktschefen gav sig, vidste han, at der nu var åbnet op ind til "fæstningen". Det lykkedes at skaffe de 40.000 kr., som blev betalt den 17. september 1993 (sidste frist den 20. september 1993) for omlægning af lån til den 1. oktober 1993. Dette er en meget vigtig detalje i sagen - man bestiller altid låneomlægning til en bestemt slutdato. Han checkede i øvrigt tinglysningskontoret den 1. oktober 1993.

Den 17. september 1993, da han afleverede to checks på i alt 40.000 kr., vidste han, at distriktschefen ikke kunne styre sig. (Han kunne ikke få det skriftligt.) Hvilket beløb distriktschefen eventuelt ville snyde ham for, kunne han ikke "se". Hvis ekstrabeløbet havde været på 200-300 kr. pr. måned, havde han fået et alvorligt retsproblem. Heldigvis blev det 3.000 kr. pr. måned og ingen lån. Spillet er slut. Indklagede og distriktschefen m.fl. har tabt.

Prøv at kigge på sagen lidt ovenfra - han havde kun denne ene mulighed. Han smider ikke 40.000 kr. på bordet for sjov - det har han prøvet for meget til - han kender mennesket ud og ind o.s.v.

Efter at have forladt indklagedes lokale kontor den 17. september 1993 må han indrømme, at han var fristet til at stoppe de to checks. Men som beskrevet før, havde han kun denne ene mulighed for at komme igennem. Selv om indklagede ikke har fattet det - lykkedes det hele til "fulde" (til topkarakterer).



Sagføreren gik i vandet på nøjagtig det samme som indklagede - besparelsen i omlægning af lån. De 1.850 kr. pr. måned har han ifølge sit budget ingen mulighed for at betale - og har heller ingen opkrævninger fået, det vil sige, at de er slettet. Hans søster betaler p.t. 500 kr. pr. måned, og derudover er hun ved at indgå et forlig vedrørende ejendom 2 - det vil han gerne have udsat. Han har lovet hende, at hun får de 500 kr. tilbage, når sagen (vedrørende begge ejendomme) er afsluttet.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at der på grund af klagerens betalingsvanskeligheder primo september 1993 blev indgået en mundtlig aftale om, hvorledes restancerne skulle afvikles. Aftalen gik ud på, at klageren først skulle indbetale 40.000 kr. af restancerne, ejendommen skulle omprioriteres, og herefter skulle der laves afdragsordning for resten. Indklagedes distriktschef, som indgik aftalen, afviser på det bestemteste, at det på noget tidspunkt har været på tale at eftergive dele af gælden.

Den 17. september 1993 indbetalte klageren de 40.000 kr., og som følge heraf fremsendte indklagede, som aftalt, den 1. oktober 1993 omprioriteringstilbud til pengeinstituttet. Disse tilbud blev ikke accepteret af klageren.

Klageren søgte herefter bistand fra advokat og ved dennes mellemkomst blev der den 7. februar 1994 og 8. februar 1994 underskrevet forlig. Nyt lånetilbud blev fremsendt den 9. februar 1994, og lånet blev udbetalt den 21. februar 1994.

Ydelseslettelsen efter omprioriteringen af ejendom 1 blev brutto på ca. 56.000 kr. p.a. Som det fremgår af forliget vedrørende denne ejendom, skulle der betales et månedligt beløb på 1.850 kr.

Indklagede oplyser, at klageren på det nye lån har været i restance med september- og december-terminen i 1994. Disse restancer blev betalt den 24. marts 1994, og klageren er således p.t. ikke i restance. Med hensyn til forbedringslånet har indklagede tilkendegivet, at instituttet på grund af betalingsvanskelighederne ikke ønsker at udvide sit engagement med klageren.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

To pengeinstitutter har henholdsvis den 24. januar 1995 og den 23. marts 1995 til klageren fremsendt breve med følgende indhold:



"Vedr.: Omlægning af kreditforeningslån.

I forbindelse med en uoverenstemmelse De har med Deres kreditforening har De anmodet os om at gengive sagsforløbet som vi har oplevet det.

De henvendte Dem i efteråret 1993 til sparekassen og anmodede om et lån på ca. kr. 35.000,- til betaling af en kreditforeningsrestance - en restance som skulle indbetales som betingelse for at en låneomlægning kunne gennemføres. De angav, at De ved forhandling med kreditforeningen havde fået stillet et vist afslag i restancen i udsigt - bl.a. nogle af de påløbende omkostninger, såfremt De kunne skaffe ialt ca. 40.000,-. Låneomlægningen skulle ske på såvel beboelsesejendommen i ... (ejendom 1) ... som udlejningsejendommen i ... (ejendom 2) ...

Baggrunden for restancen var, at De var alene om betalingen, og at De nu havde været arbejdsløs i perioder. En låneomlægning var meget vigtig for Dem, idet der samtidig kunne ske en løbetidsforlængelse med en meget reduceret husleje til følge - en husleje som De kunne klare af et i øvrigt "skrabet budget".

Lånet blev bevilget på baggrund af anden sikkerhedsstillelse, hvorefter vi ikke har hørt ret meget til sagen."

- 0 -

"Foranlediget af Deres henvendelse i banken d.d. kan vi bekræfte, at banken den 14/9 1993 har givet Dem afslag på at udvide engagementet.

Ifølge det ansøgte skulle engagementsudvidelsen anvendes til delvis finansiering af omkostninger ved låneomlægning samt betaling af terminsrestance på realkreditlån."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder ikke, at klageren har godtgjort, at aftalen indgået i september måned 1993 forud for hans indbetaling af de 40.000 kr. har haft et indhold som påstået af ham. Nævnet finder det heller ikke mod indklagedes benægtelse godtgjort, at indklagede har givet klageren tilsagn om lån, herunder lån af en vis størrelse og inden for givne frister. Nævnet tager derfor indklagedes frifindelsespåstand til følge.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


/ Susanne Nielsen