



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 27. oktober 1999

JOURNAL NR: 1998-12-134-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Ejerskiftebelåning. Erstatning for tab.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 14. oktober 1999

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Bent Olufsen (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13, stk. 1)

Keld Christiansen

Leif Mogensen

SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klagerne overdrog pr. 1. september 1986 en tofamilieejendom, som de havde arvet, for en nominel købspris på 1.000.000 kr. Købesummen skulle ifølge slutsedlen blandt andet berigtiges ved optagelse af ejerskiftelån på 700.000 kr. hos det indklagede realkreditinstitut samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 300.000 kr. Køberen var ægtefælle til en vurderingsinspektør hos det indklagede realkreditinstitut.

Køberens søn, som var advokat, fremsendte den 3. juli 1986 følgende låneansøgning til indklagede:

"Under henvisning til ovenstående lånenummer anmoder jeg om fremsendelse af nyt lånetilbud stort kr. 800.000,00 (udlejningsejendom). Kopi af slutseddel vedlægges."

Indklagede afgav den 7. juli 1986 det ønskede lånetilbud på 800.000 kr.

Ejendommen blev i 1988 opdelt i to ejerligheder, og det indestående lån til indklagede blev i forbindelse hermed opdelt i to lån på hver 400.000 kr., som fik pant i hver sin ejerlejlighed.

Klagernes rådgiver rettede den 7. maj 1992 henvendelse til indklagede og bad indklagede om at foretage en tilbundsgående undersøgelse af, hvordan og på hvilket grundlag der var blevet tilbudt køberen et lån på 800.000 kr., svarende til 80 pct. af købesummen for ejendommen.

Indklagede meddelte den 14. maj 1992 klagernes rådgiver, at indklagede ikke længere var i besiddelse af de gamle interne vurderingsark, men at det af sagen fremgik, at ejendommen af indklagede var blevet belånt som udlejningsejendom, hvorfor det havde været muligt at yde et lån på 800.000 kr.

Efter anmodning fra klagernes rådgiver fremsendte indklagede den 21. maj 1992 en oversigt over belåningsreglerne for 1986. Af disse fremgik det, at der ved ejerskiftebelåning af ejerboliger kunne ydes 20-årige lån op til en lånegrænse på 70 pct., og at der til udlejningsejendomme kunne ydes 20-årige ejerskiftelån på op til 80 pct. af værdien.

Den 1. juni 1992 stillede klagernes rådgiver på ny spørgsmål til den foretagne belåning.

Indklagede meddelte den 10. juni 1992 klagernes rådgiver, at der ikke længere var bilag i sagen, der kunne sige noget om, hvordan belåningen var sket, herunder på hvilket grundlag, og at

spørgsmål fra klagernes rådgiver derfor ikke kunne besvares konkret.

I perioden fra juni 1992 til december 1992 stillede klagernes rådgiver på ny såvel konkrete som generelle spørgsmål til belåning af udlejningsejendomme og opdeling af disse i ejerlejligheder. Indklagede afviste at besvare henvendelserne fra klagernes rådgiver, blandt andet under henvisning til, at det ikke var muligt at fremkomme med yderligere oplysninger.

I forbindelse med anmodning om svar på en række spørgsmål den 28. december 1992 forlangte klagernes rådgiver, at indklagede fremsatte sit forslag til, hvordan sagen kunne løses.

Den 5. januar 1993 afviste indklagede, at der var grundlag for en genoptagelse af sagen.

I brev af 17. januar 1993 til indklagede henviste klagernes rådgiver til en telefonsamtale med indklagede, som var blevet afsluttet med, at indklagede ville søge at få sagen sluttet, såfremt klagerne fremsendte et forligstilbud til fuld og endelig afgørelse af sagen. Klagernes rådgiver fremsendte den 20. januar 1993 et brev til indklagede med følgende indhold:

"...Efter modtagelsen af mit forligstilbud af 17. dm. ringede De mig op i går og meddelte, at De kunne acceptere et tilbud uden rentetilskrivning.

Da jeg ikke kunne godtage dette, blev vi efterfølgende enige om, at der til fuld og endelig afgørelse af sagen udbetales en samlet erstatning på kr. 11.000,00 skriver kroner elleve tusinde 00/100.

Når beløbet er modtaget vil ethvert mellemværende mod Kreditforeningen fra vor side være totalt afsluttet..."

Indklagede fremsendte den 25. januar 1993 en check på 11.000 kr. til klagerne. Af følgebrevet fremgår følgende:

"I fortsættelse af ført korrespondance og vore telefonsamtaler fremsendes hermed pr. kulance check, stor kr. 11.000,00, i forbindelse med ejerskiftelån og senere opdeling af ovennævnte ejendom.

Sagen er hermed afsluttet både over for ...(indklagede)... og over for familien ...(køberens familienavn)..."

Klagernes rådgiver rejste den 2. september 1996 og den 21. januar 1997 erstatningskrav over for køberen. Erstatningskravet var opgjort til 21.442 kr.

I maj 1997 rettede klagernes rådgiver på ny henvendelse til

indklagede om grundlaget for den foretagne belåning, som klagernes rådgiver fandt var ydet i strid med realkreditloven.

Klagernes rådgiver rettede endvidere i november 1997 og i januar 1998 henvendelse til indklagede vedrørende den foretagne belåning.

Den 21. januar 1998 meddelte indklagede klagernes rådgiver, at man henholdt sig til de tidligere breve og intet yderligere havde at tilføje.

Herefter rettede klagernes rådgiver henvendelse til indklagede henholdsvis den 2. februar 1998, den 9. marts 1998, den 20. april 1998, den 26. juni 1998 og den 31. juli 1998, hvilke henvendelser indklagede afviste at besvare.

Den 18. august 1998 rettede klagernes rådgiver endvidere henvendelse til køberen af ejendommen vedrørende belåningen.

Igen den 9. september 1998, den 23. september 1998 og den 10. oktober 1998 rettede klagernes rådgiver henvendelse til indklagede om den foretagne belåning, hvilke henvendelser indklagede afviste at besvare.

Klagernes rådgiver fremsendte den 25. november 1998 en klage til Finanstilsynet over den foretagne belåning, som han fandt var i strid med realkreditloven, dels som følge af, at der var ydet 80 pct. belåning i en ejendom, som ikke havde udlejningsstatus, dels som følge af, at ejendommen efterfølgende var opdelt i ejerlejligheder, uden at det havde givet anledning til en nedskrivning af lånene.

Finanstilsynet henviste den 3. december 1998 sagen til Realkreditankenævnet, hvortil klagernes rådgiver herefter indbragte en klage.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet har overtrådt den dagældende realkreditlovgivning, og til at yde dem en erstatning på 39.800 kr. med tillæg af rente.

Indklagede påstår principalt sagen afvist, subsidiært frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne henviser til, at deres rådgiver på deres vegne påtog sig at anmode indklagede om et tilbud på et ejerskiftelån.

I klar strid med § 10, stk. 2, 2. pkt. i lov nr. 126 af 31. marts 1985 bevilgede indklagede ulovligt og regelstridigt det omhandlede parcelhus ejerskiftebelånt som udlejningsejendom med 80 pct. belåning. Derved foretog indklagede en ulovlig overskridelse af lånegrænsen med 100.000 kr.

Endvidere har indklagede tilsidesat den 2-årige indfrielses-klausul i ejerskiftepantebrevet og derved overtrådt § 16, stk. 2, i lov nr. 367 af 1. august 1985 om realkreditinstitutter

Af indklagedes oversigt over lånereglerne fra maj 1986 fremgår det, at det for udlejningsejendomme gælder, at lejeindtægten altid skal kunne dække ydelserne på prioriteterne samt driftsudgifterne. Det fremgår endvidere, at parcelhuse alene kan belånes med 70 pct. ved ejerskifte. Det var derfor bevidst regelstridt, at indklagede ejerskiftebelånte parcelhuset med 80 pct. som udlejningsejendom, når ejendommen i henhold til indklagedes oversigt over lånereglerne kun kunne belånes med 70 pct., blandt andet fordi lejeindtægtsklausulen ikke kunne opfyldes.

Nedsættelsen af ejerskiftelånegrænsen for parcelhuse fra 80 til 70 pct. fandt sted pr. 31. marts 1985 og skulle anvendes i alle de tilfælde, hvor ejendommen skulle benyttes af ejeren til helårsbeboelse. Af det for ejerskiftelånet udstedte pantebrev fremgår det, at køberens debitoradresse er anført med ejendommens adresse, hvilket burde være tilstrækkelig dokumentation for, at køberen ville anvende den omhandlede ejendom til helårsbeboelse. Hvis køberen havde købt 2-familiehuset for at bruge det som udlejningsejendom, så ville det have været helt naturligt at have anført den bopæl, hvorfra køberen ville have foretaget udlejningen.

Det har ikke på noget tidspunkt under sagens forløb været muligt at opnå blot et eneste korrekt og sandfærdigt svar på de skrivelser og henvendelser deres rådgiver har sendt til indklagede. De henviser til den fremlagte korrespondance mellem indklagede og deres rådgiver. De finder, at indklagede nu må tage stilling til de i skrivelserne anførte afslørende forhold og påstande, og kan indklagede ikke imødegå eller modbevise dem, må man nu erkende og dermed tilstå, at det var direkte ulovligt at ejerskiftebelåne ejendommen med 80 pct. belåning som udlejningsejendom, og at undlade at kræve lånet nedbragt i forbindelse med den efterfølgende opdeling af ejendommen i ejerlejligheder.

De henviser i det hele til korrespondancen mellem deres rådgiver og indklagede, hvori rådgiveren har rejst en række spørgsmål, herunder anmodet indklagede om at dokumentere, at ejendommen lovligt kunne belånes som udlejningsejendom, og begrunde, hvorfor den senere opdeling af ejendommen i ejerlejligheder ikke gav anledning til en delvis nedbringelse af lånet, jf. 2-årsreglen i pantebrevet.

På baggrund af indklagedes behandling af henvendelserne fra deres rådgiver besluttede de at deponere de 11.000 kr., som indklagede fremsendte til dem den 25. januar 1993. Deres rådgiver gjorde ved brev af 2. september 1997 indklagede opmærksom på, at deponeringen ikke blev ophævet, før køberen havde afregnet de krav, som boet havde fremsat og rykket for. Når indklagede har erkendt, at instituttet ulovligt har overbelånt parcelhuset med 100.000 kr., vil de inddrive det krav på 21.442 kr., som er rejst over for køberen.

Deponeringen fortsætter lige ind til det går op for indklagedes ledelse og medarbejdere, at tinglysningskontorets udskrifter pr. 16. maj 1997 for hovedejendommen og de 2 ejerlejligheder vidnefast dokumenterer og dermed beviser, at en række medarbejdere hos indklagede i bevidst svigagtig hensigt på den mest uhæderlige måde har forvansket og manipuleret denne lånesag lige fra starten, hvor den ulovligt og under straffeansvar blev overbelånt med 100.000 kr. som udlejningsejendom, for nogle få måneder senere at tilsidesætte pantebrevets 2-årige indfrielses-klausul og efterfulgt af den dokumentariske kendsgerning, at indklagede gjorde sig til lovovertræder af § 16, stk. 2 i lov nr. 367 af 1. august 1985, da man pr. 3. november 1987 tinglyste, at pantebrevet på 800.000 kr. ulovligt var opdelt i 2 pantebreve af 400.000 kr. og overført til hver sin ejerlejlighed. Pantebrevet skulle pr. 23. juni 1987 have været indfriet og afløst af et pantebrev på 700.000 kr.

Det erstatningskrav, som de gør gældende over for indklagede, er opgjort på følgende måde:

Da de anslår og vurderer, at den tid, der er medgået pr. side bør værdiansættes til 240 kr., og da der mindst er udfærdiget 160 sider, opgør de deres erstatningskrav mod indklagede således:

| | |
|--|----------------------------|
| 160 sider af 240 kr. | 38.400 kr. |
| Porto og fotokopiering | 1.100 kr. |
| Tingbogsattester for hovedejendommen, ejerlejlighed nr. 1 og ejerlejlighed nr. 2 .. | 300 kr. |
| I alt | <u>39.800 kr.</u> ===== |

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Den indgivne klage giver indklagede anledning til ganske få bemærkninger.

Den tvist, som klageren havde med indklagede blev afsluttet i begyndelsen af 1993, og derfor er det indklagedes opfattelse, at denne sag ikke nu i 1999 kan genoptages.

Som dokumentation for sagens afslutning henviser indklagede til brev af den 20. januar 1993 fra klagernes rådgiver til indklagede, hvoraf fremgår, at klagerne til fuld og endelig afgørelse modtog 11.000 kr. Klagernes rådgiver erklærer i brevet, at ethvert mellemværende med indklagede fra klagernes side vil være totalt afsluttet, når beløbet er modtaget.

Endvidere henvises til brev af den 25. januar 1993 fra indklagede til klagerne, ved hvilket brev check stor 11.000 kr. blev fremsendt.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har i sagen fremlagt kontoudtog fra et pengeinstitut, der viser, at der den 27. januar 1993 blev indsat et beløb på 11.000 kr. Kontoudskriften dækker perioden frem til 29. april 1999, hvor beløbet fortsat figurerede.

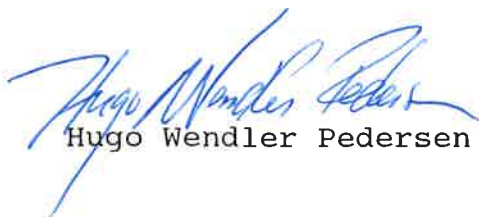
ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder sagen uegnet til nævnsbehandling og afviser derfor sagen, jf. nævnsvedtægternes § 7, stk. 1.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Sagen afvises.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen