



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 24. februar 2006

JOURNAL NR.: 205-08-040-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit Realkredit A/S

KLAGEEMNE: Afslag på lån

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 6. februar 2006

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Tina Dhanda (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)

Karen Havers-Andersen

Søren Møller-Damgaard

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren rettede efter det oplyste henvendelse til indklagede med henblik på belåning af en ejendom.

Indklagede besigtigede den 21. juli 2005 ejendommen. Den vurderingsansvarlige har i indklagedes interne sagssystem indrapporteret følgende oplysninger om ejendommen:

"...EJENDOM BELIGGENDE I LANDZONE, ET PAR KM. FRA ...BY. DER ER TALE OM EN MEGET SVÆR OMSÆTTELIG EJENDOM, PGA BELIGGENHED OG MANGLENDE VEDLIGEHOOLDT. INDRETNING: SLIDT FORGANG, LILLE ÆLDRE BADEVÆRELSE M. BRUS, GAMMELT KØKKEN, SOVEVÆRELSE, STUE M. BRÆNDEOVN. 1. SAL ER REG. SOM BOLIG, MEN STÅR HEL RÅ - INGEN ISOLERING, VÆGGE SAMT GULVE. HELE GAVLEN MOD SYD ER ØDELAGT OG TAGET BØR SKIFTES SNAREST."

Indklagede fremsendte den 22. juli 2005 følgende brev til klageren:

"...Tak for din ansøgning om lån.

Med baggrund i vores værdiansættelse samt ejendommens nuværende belåning, beklager vi at måtte meddele, at vi ikke kan imødekomme din ansøgning om lån i ejendommen.

Skulle du have spørgsmål i denne anledning, er du velkommen til at kontakte vort kontor. Vi er altid parate med råd og vejledning, når det drejer sig om lån i fast ejendom..."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at yde hende lån i den omhandlede ejendom.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at hun gerne vil have oplyst en begrundelse for, at der i afslaget kan henvises til den nuværende belåning, når der ikke er nogen lån i ejendommen. Der er som betaling optaget et pantebrev i en anden ejendom, og lånet skulle være fra 0 kr. og til størst mulig.

Ved undersøgelsen af ejendommen kommenterede indklagedes boligkonsulent flere ting. Blandt andet, at der skal nyt tag på, og efter en undersøgelse af træværket sagde konsulenten - hendes far er tømrer - at det er meget fint træværk osv. Ligeledes med

gulvene, som også er repareret, der er brændeovn i stuen med en varmfordeler, hvilket boligkonsulenten syntes er smart. Køkkenet er også moderne med opvaskemaskine, elkomfur, nyt køleskab og ny emhætte. Badeværelset er også renoveret, så det er up to date.

Det elektriske er nyt, da der kun var 200W, så der er kommet kraft i huset med jordkabel, så det fungerer fint, (uden kraft kunne der ikke være komfur, vaskemaskine og opvaskemaskine). Boligkonsulenten roste alt i store vendinger.

1. sal er endnu ikke klar, da der skal nyt tag på, ligesom toppen af gavlene skal gennemgås, og der skal nye vinduer i. Vinduerne så boligkonsulenten også, da de er købt og betalt. Der er termovinduer i hele huset.

Når der ikke blev søgt lån tidligere, er begrundelsen, at det nu kan bevises, at huset bliver sat i stand, og med en belåning på 300.000 kr. hos indklagede til 4 pct. rente kan man ikke bo billigere i en moderne bolig med en lille have til.

Det skal bemærkes, at hun har været kunde i et pengeinstitut, hvor alt betales via betalingsservice.

Hendes økonomi er, at hun har et andet hus, hvor hun tog lån til købet af ejendommen, da friværdien der var ca. 100.000 kr. Hvis hun regner pantebrevet fra, er friværdien 200.000 kr. Huset er udlejet og giver et overskud på ca. 12.000 kr. om året.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren ved skøde af 6. maj 2004 købte den omhandlede ejendom. Købesummen udgjorde i alt 105.000 kr. I sommeren 2005 kontaktede klageren indklagede med henblik på belåning af ejendommen.

I forbindelse med lånesagens opstart besigtigede indklagede den 21. juli 2005 ejendommen. Ved besigtigelsen konstaterede indklagede, at ejendommen på grund af beliggenhed og manglende vedligeholdelse var meget svær omsættelig. Desuden konstaterede indklagede, at ejendommen var i meget ringe stand, herunder var 1. salen registreret som bolig, men fremstod rå uden isolering. Gavlen mod syd var ødelagt, og taget skulle skiftes snarest. Indklagede henviser til bemærkningerne om ejendommen i indklagedes sagssystem.

På baggrund af indklagedes almindelige kredit- og udlånspolitik afslog indklagede at belåne ejendommen blandt andet på grund af ejendommens stand og mangel på vedligeholdelse. Efter modtagelsen

af afslaget kontaktede klageren indklagede, idet klageren mente, at indklagede var forpligtet til at yde hende et lån.

Indklagede har på intet tidspunkt givet et bindende tilsagn om at yde lån i ejendommen, og det er indklagedes opfattelse, at indklagede ikke er forpligtet til at yde et sådant lån.

Anbringender

På baggrund af ovenstående gøres det derfor gældende,

at det alene tilkommer indklagede at afgøre, om indklagede vil yde lån i ejendommen,

at indklagede på intet tidspunkt har givet tilsagn om at yde lån i ejendommen, og

at indklagede derfor skal frifindes.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at der er givet klageren tilsagn om lån.

Bevilling af lån er et kredit- og udlånspolitisk spørgsmål, som Nævnet generelt ikke finder at kunne efterprøve.

Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke give klageren medhold i, at indklagede er forpligtet til at yde hende lån.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit Realkredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen