



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 5. december 2007

JOURNAL NR.: 205-11-054-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Betingelser for Udbetaling. Transport.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 5. september 2007
Den 26. november 2007

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Tina Dhanda

Michael Møllegaard Jessen

Jes Zander Brinch

Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde i sin ejendom et 4 pct. obligationslån til det indklagede realkreditinstitut. I forbindelse med nogle ombygningsarbejder på ejendommen afgav indklagede den 19. juli 2005 et tilbud til klageren på et 20-årigt, 4 pct. obligationslån på 545.000 kr. I lånetilbudet var det indestående lån forudsat indfriet. Af lånetilbudet fremgår endvidere følgende:

"Forudsætning for udbetaling af lånet

Før udbetalingen skal følgende betingelser være opfyldt, og vi skal godkende de nævnte dokumenters indhold

...

Indtil byggeriet er fuldført og vi har bekræftet værdiansættelsen, skal der tilbageholdes kontant provenuet af nyt lån...

Oplysninger om lånet

Lånets hovedtal i DKK

	Nyt lån	Nuværende lån der indfries	Anslået ændring
Hovedstol	545.000		
Kursværdi	544.139		
Omkostninger	-5.016		
Provenu af nyt lån	539.123		
Obligationsrestgæld		421.063	
Kursværdi		421.063	
Omkostninger ved indfrielse		3.290	
Samlet udgift ved indfrielse		424.353	
Provenu efter indfrielse			114.770

..."

Indklagede fremsendte ligeledes den 19. juli 2005 en aftale om prioritering og tinglysning til klageren, i henhold til hvilken indklagede skulle forestå udbetalingen og tinglysningen af det nye lån samt indfrielsen af det gamle lån. Det fremgår af aftalen, at det nye lån blev aftalt udbetalt hurtigst muligt. Klageren tiltrådte efter det oplyste aftalen.

Den tømrermester, som forestod ombygningsarbejderne, anmodede den 25. juli 2005 indklagede om at notere en transport på 80.000 kr. i provenuet af det tilbudte lån.

Klageren underskrev den 11. august 2005 afsnittet om fuldmagt og transport i indklagedes udbetalingsblanket. Det fremgik heraf, at der blevet givet transport til tømrermesteren i 80.000 kr. af låneprovenuet.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 11. august 2005, og det overskydende provenu blev indsat på klagerens tinglysningskonto hos indklagede.

Klageren fremsendte den 16. september 2005 pr. telefax en oversigt til indklagede over en lang række fejl og mangler ved ombygningsarbejderne.

Indklagede foretog den 18. oktober 2005 en besigtigelse af ejendommen. Af besigtigelsesrapporten fremgår følgende:

"Der er opsat nyt køkken, taget er lavet samt brændeovn opsat. Derudover er der indsat nyt vindue i køkkenet. Der mangler en smule finish i køkkenet, men værdien vurderes til stede, derfor udbetales hermed til transporthaver."

Ligeledes den 18. oktober 2005 fremsendte indklagede meddelelse til tømrermesteren om udbetaling af de 80.000 kr. i overensstemmelse med transporten, og til klageren om udbetaling af restprovenuet på 12.000 kr.

Klageren fremsendte efterfølgende en klage til realkreditinstituttet, hvorefter fremgår følgende:

"...Nu har jeg haft mit hus i 13 år. Så troede jeg at når man låner penge fra kreditten, så skulle det hele være i orden.

Jeg fik en klamhugger til tømrer, det stod jo ikke på ryggen af ham. Det er slet ikke i orden endnu.

Der kom en fra realkreditten. Han sagde er han tømrer eller hvad, det kunne han selv lave lige så godt. (Skidt).

Så ringede jeg igen. Der kom så 2 personer. Han mente det samme, vor herre bevares sådan noget lort han har lavet. Han får ingen penge før det er i orden.

Men tømren ringer til realkreditten og beklagede sig. Han fik pengene. Det er tyveri fra mig.

Jeg kræver en stor undskyldning fra Jer og en erstatning. Det er ikke for meget. Det er jer der har lavet fejl..."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at udbetalingen af de 80.000 kr. til tømreren er sket på et forkert grundlag, og at indklagede derfor er erstatningsansvarlig.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at hun har ejet ejendommen i 12 år, og at hun hele tiden har haft lån hos indklagede, som hun har betalt til tiden.

Hendes køkken var gammelt (fra 1968), og derfor besluttede hun sig til at ansøge om lån, som - ud over køkkenet - skulle bruges til udbedring af tag og etablering af et trækvindue på badeværelset. Arbejdet skulle udføres af en tømrermester.

Hun fik tilbud fra indklagede vedrørende et lån med et provenu på 85.000 kr. Hun underskrev efterfølgende de nødvendige papirer. I den forbindelse blev hun af indklagede/tømreren tvunget til at underskrive en transport til tømreren på låneprovenuet.

Efter at tømreren havde afsluttet sit arbejde, som var under al kritik, kom kunderådgiver 2 fra indklagede for at besigtige byggearbejdet. Han fastslog om køkkenet, at der var tale om klamphuggeri, og at der ikke kunne udbetales nogen penge, før der var foretaget udbedringer. Efterfølgende blev køkkenet på ny besigtiget af kunderådgiver 2 og en ældre kunderådgiver fra indklagede. Også denne besigtigelse førte til den konklusion, at arbejdet ikke kunne danne grundlag for en udbetaling.

På trods heraf udbetalte indklagede alligevel 85.000 kr. til tømrermesteren, der telefonisk havde forlangt dette. Kravet om udbetaling fra hans side kan næppe være af nød, idet han har penge nok.

Eftersom tømreren har fået sine penge, har hun ikke på nogen måde kunnet formå ham til at lave sit arbejde færdigt (ordentligt).

Hun har indbragt to sager for Byg mod tømreren. Den første vedrørte køkkenet, og den fik hun medhold i efter syn og skøn. Hun fik en erstatning på godt 13.000 kr., som blev tilsendt hende pr. check. Da hun forsøgte at hæve checken, fik hun af banken besked om, at checken var trukket tilbage. Hun henvendte sig derefter til sin advokat, som fik udvirket, at hun fik en ny check. For at få sine penge måtte hun altså betale omkostninger til advokaten.

Den anden sag hos Byg omhandlede taget og trækvinduet, som er fejlbehæftet (utætheder m.v.). Der har været nyt syn og skøn, som har givet hende ret i fejlene.

De beløb, hun har modtaget indtil nu, har på ingen måde kunnet dække udbedring af fejlene. Der dukker endvidere løbende nye fejl

op. Endelig har det kostet hende penge at skulle føre diverse sager mod tømreren.

Hun mener, at indklagede har begået en fejl ved at udbetale pengene til tømreren, før arbejdet var færdiggjort, og at indklagede må holde hende skadesløs, idet hun kunne have undgået tovtrækkeriet, hvis tømreren ikke havde fået pengene.

Til indklagedes udtalelse har hun følgende bemærkninger:

Hun henviser til sin redegørelse for sagsforløbet og gentager, at hendes ønske blot var at få gennemført diverse forbedringer af ejendommen, herunder at få et nyt køkken, som var i orden. Det er det imidlertid aldrig blevet. Der er anvendt for ringe eller direkte uegnede materialer, og visse installationer er ikke lovligt etableret. Hun må samtidig konstatere, at køkkenets tilstand som følge heraf hele tiden bliver værre og værre.

Det beløb, som hun har fået til udbedring af fejlene, rækker slet ikke. Det er stadig hendes opfattelse, at indklagedes udbetaling af 80.000 kr. til tømreren på et fejlagtigt grundlag er den direkte årsag til, at hun er kommet i denne situation, hvor hun har måttet gennem sager mod tømreren i Byg, og hvor hun fortsat ikke har kunnet få fejlene rettet. Hun fastholder derfor, at indklagede må holde hende skadesløs.

Afslutningsvis skal hun for en god ordens skyld tage afstand fra oplysningerne i den af indklagede fremlagte vurderingsrapport, hvoraf det fremgår, at hun ved en besigtigelse den 3. juni 2002 skulle være påvirket. Hun faldt under besigtigelsen som følge af, at græsset var meget højt, og hun finder det uacceptabelt, at den vurderingssagkyndige på den baggrund fremsætter sådanne udtalelser. Hun forbeholder sig sin stilling i forhold til dennes krænkende udtalelser.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren ejer en ejerbolig, der består af et parcelhus på tilhørende grund.

Klageren har været kunde hos indklagede siden 1994 og henvendte sig i forsommeren 2005 med anmodning om en låneomlægning med tillægslån til renovering af ejendommen.

Indklagedes kunderådgiver 1 og klageren havde i forsommeren 2005 flere samtaler om klagerens renoveringsplaner, der blandt andet indebar nyt køkken, opsætning af ny brændeovn med skorsten samt nye vinduer i køkken og stue. Klageren fandt selv en tømrer, som udarbejdede tilbud på renoveringsarbejdet.

På baggrund af samtalerne med klageren udarbejdede indklagedes kunderådgiver 1 lånetilbud af 19. juli 2005 til klageren. Af lånetilbudet fremgår betingelserne for udbetaling af lånet. Heraf fremgår det blandt andet, at "Indtil byggeriet er fuldført, og vi har bekræftet værdiansættelsen, skal der tilbageholdes kontant provenuet af nyt lån".

Den 20. juli 2005 underskrev klageren lånetilbudet.

Ved brev af 25. juli 2005 modtog indklagede anmodning fra tømrermesteren om transport på 80.000 kr. af lånesagens kontantprovenu.

Den 5. august fremsendte indklagede blanketten "Udbetaling af lån" til tømrermester. Blanketten med angivelse af transport på 80.000 kr. til tømrermesteren blev underskrevet af henholdsvis klageren og tømrermesteren. Indklagede modtog transporten i underskrevet stand den 15. august 2005.

Efter at indklagede havde modtaget transporten, ringede klageren vedrørende forståelsen af transporterklæringen. I den forbindelse erklærede klageren i telefonen, at hun var fuldt indforstået med betingelserne for udbetalingen af transporten til tømrermesteren.

I den efterfølgende tid udførte tømrermesteren renoveringsarbejdet.

Medio september 2005 blev indklagedes kunderådgiver 2 kontaktet med henblik på at besigtige ejendommen efter renoveringen. Ved besigtigelsen den 16. september 2005 konstaterede kunderådgiver 2, at køkkenet var opsat, men tilkendegav, at køkkenet manglede finish, og at der kunne ønskes en bedre afslutning. På intet tidspunkt gav kunderådgiver 2 dog udtryk for, at pengene ikke kunne udbetales til tømrermesteren.

Umiddelbart efter besigtigelsen, den 16. september 2005, faxede klageren et brev, hvori hun opgjorde de fejl og mangler, hun mente, der var i køkkenet. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at mangler ved taget først er oplyst i forbindelse med nærværende ankenævnsbehandling.

Herefter blev ejendommen efter anmodning fra klageren igen besigtiget - denne gang af både kunderådgiver 2 og kunderådgiver 1 - som igen fandt, at det bestilte arbejde var udført, men at finishen på køkkenet kunne være bedre.

Medio oktober anmodede tømrermesteren om udbetaling i henhold til transporten.

Den 18. oktober 2005 skrev indklagedes kunderådgiver 2 i sin vurdering af ejendommen som følger: "Der er opsat nyt køkken, taget er lavet samt brændeovn opsat. Derudover er der indsat nyt vindue i køkkenet. Der mangler en smule finish i køkkenet, men værdien vurderes til stede, derfor udbetales hermed til transporthaver."

Indklagede skal beklage, at der i den først fremlagte vurderingsrapport fremgik oplysninger, som af klageren er fundet krænkende. I konsekvens heraf har indklagede fremlagt en ny vurderingsrapport, hvoraf kun vurderingen af 18. oktober 2005 fremgår.

Efter at de to kunderådgivere havde vurderet, at værdien af ejendommen opfyldte kravet til udbetaling af lånet, frigav indklagede den 18. oktober 2007 transporten på 80.000 kr. til tømrmesteren. Samtidig blev resten af kontantprovenuet udbetalt til klageren.

I de efterfølgende måneder blev kunderådgiver 2 kontaktet telefonisk af klageren og dennes bror, der udtrykte utilfredshed med udbetaling af kontantprovenuet til tømrmesteren.

Kunderådgiver 2 forklarede hver gang klageren baggrunden for udbetalingen. Endvidere blev kopi af transporterklæringen samt kopi af lånesagen fremsendt til klageren.

ANBRINGENDER:

Til støtte for påstanden gøres gældende,

at betingelserne for udbetalingen af kontantprovenuet fremgik af lånetilbudet,

at klageren underskrev transport på 80.000 kr. til tømrmesteren,

at frigivelse af transporten ikke var betinget af, at renoveringsarbejdet var godkendt af klageren,

at den transporthavende tømrmester anmodede om udbetaling i henhold til transporten,

at byggeriet var udført inden 18. oktober 2005,

- at** indklagede efter besigtigelse vurderede, at værdien af det udførte renoveringsarbejde modsvarede det deponerede kontantprovenu,
- at** betingelserne for udbetaling af kontantprovenuet således var til stede den 18. oktober 2005,
- at** indklagede ikke var forpligtet eller berettiget til at tilbageholde kontantprovenuet efter den 18. oktober 2005, og
- at** indklagede ikke er erstatningsansvarlig for det tab, som klageren måtte have lidt som følge af tømrmesterens mangelfulde arbejde.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Bekendtgørelse nr. 1148 af 5. december 2005 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling indeholder følgende bestemmelser om forhåndslån:

"§ 33. Lån kan ikke udbetales før endelig værdiansættelse, medmindre der ydes lån til ikke-færdiggjorte byggearbejder på grundlag af den forventede værdi (forhåndslån).

Stk. 2. Forhåndslån kan kun udbetales, såfremt

- 1) instituttet er i besiddelse af bygningstegninger og oplysninger om ejendommens byggetekniske konstruktion, udstyr, anvendte materialer m.v. samt oplysninger om den forventede længde af byggeperioden,
- 2) instituttet er i besiddelse af oplysninger om den forventede anskaffelsessum, herunder for ejendomme, der ikke er ejerboliger eller fritidshuse, indgåede entreprisekontrakter,
- 3) instituttet er i besiddelse af oplysninger om bebyggelsesregulerende bestemmelser ifølge lokalplan eller tilsvarende,
- 4) låntager er i besiddelse af byggegrund dokumenteret ved tinglyst skøde eller købsaftale, eller der er stillet tilstrækkelig sikkerhed for, at lånet indfries, såfremt låntager ikke opnår adkomst, jf. Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v.,
- 5) låntager har igangsætnings- eller byggetilladelse, såfremt dette kræves efter byggelovgivningen, eller der er stillet tilstrækkelig sikkerhed for, at lånet indfries, såfremt fornøden tilladelse ikke foreligger senest 6 måneder efter lånets udbetaling,
- 6) der er taget forbehold om og stillet tilstrækkelig sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse kunne være ydet med det bevilgede beløb, jf. Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v., og

7) pantebrevet har den forudsatte endelige prioritetsstilling, eller der er stillet sikkerhed som nævnt i Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v. for, at lånet omgående vil blive indfriet på realkreditinstituttets anmodning, såfremt pantebrevet ikke inden 6 måneder efter lånets udbetaling er indleveret i endelig tinglyst stand uden præjudicerende retsanmærkninger.

Stk. 3. Når realkreditinstituttet ved besigtigelse har konstateret, at byggeriet af en ejendom, hvori der er ydet forhåndslån, er afsluttet, ansættes en værdi af ejendommen uden hensyntagen til værdiansættelsen før lånets udbetaling.

Stk. 4. Ved rentabilitetsberegninger anvendes kapitaliseringsfaktoren på værdiansættelsestidspunktet, ligesom den på dette tidspunkt skønnede markedsleje anvendes, jf. § 8. For ejendomme, der værdiansættes i henhold til § 14 og § 15, anvendes dog leje- eller boligafgiften.

Stk. 5. Konstateres det efter en værdiansættelse i henhold til stk. 3, at lånet ikke har sikkerhed inden for den i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. fastsatte maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori, skal realkreditinstituttet straks kræve lånet nedbragt, så det i forhold til værdiansættelsen fuldt ud opnår den krævede sikkerhedsmæssige placering. Der skal forinden udbetaling af forhåndslån være taget forbehold herom.

Stk. 6. Frigivelse af garanti eller depot sker i henhold til Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v."

Bekendtgørelse nr. 676 af 19. juni 2007 om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v. indeholder blandt andet følgende bestemmelser (som er uændrede i forhold til den tidligere bekendtgørelse på området (nr. 826 af 7. oktober 2003)):

§ 2.

...Stk. 4. For lån ydet på grundlag af ejendommens forventede værdi (forhåndslån) skal den stillede sikkerhed garantere for lånets indfrielse og omkostningerne i forbindelse hermed, herunder for eventuelle restancer, såfremt pantebrevet ikke inden den i § 13, stk. 1, nævnte frist er indleveret i endelig tinglyst stand uden præjudicerende retsanmærkninger, hvis byggearbejderne ikke er påbegyndt og godtgjort afsluttet inden de i § 13, stk. 2, nævnte frister, eller hvis ejendommen efter byggeriets færdiggørelse ikke opnår den forventede værdi. Opdeler realkreditinstituttet et samlet realkreditlån til et projekt bestående af flere ejendomme opført med salg for øje i lån til hver ejendom, skal den stillede sikkerhed opdeles, således at der er tilstrækkelig sikkerhed for hvert lån...

§ 3. Ved lån ydet på grundlag af udstedelse af realkreditobligationer kan som sikkerhedsstillelse, der midlertidigt kan erstatte pant i fast ejendom eller manglende tinglyst adkomst eller sikkerhedsstillelse for det i § 2, stk. 3, nævnte dokument, alene anvendes:

1) garanti udformet som selvskyldnerkaution stillet af et kreditinstitut, jf. det omarbejdede kreditinstitutdirektiv (2006/48/EF), i zone A, jf. § 4, eller af et skadesforsikringsselskab, der har fået tilladelse hertil af Finanstilsynet, eller som opfylder betingelserne for udøvelse af forsikringsvirksomhed her i

landet på basis af tilladelse hertil meddelt af hjemlandets tilsynsmyndigheder, og såfremt garantistiller ikke samtidig er debitor på lånet,

- 2) garanti udformet som selvskyldnerkaution stillet af stat eller kommune,
- 3) pant i obligationer optaget til handel på et reguleret marked i EU, eller
- 4) pant i kontantbeholdning eller pengeinstitutindestående...

Garantier

§ 8. Ved garantistillelse, jf. § 3, nr. 1 og 2, skal anvendes fuld garanti, jf. dog stk. 2...

Pant i obligationer

§ 11. Ved pant i obligationer, jf. § 3, nr. 3, skal obligationerne have samme konvertibilitet, indeksering og højst samme varighed som de obligationer, der ligger bag lånet. Obligationernes kursværdi ved lånets udbetaling skal mindst udgøre et beløb svarende til den pålydende værdi af de obligationer, der ligger bag lånet. Har realkreditinstituttet pant i obligationer i samme serie som de obligationer, der ligger bag lånet, kan de pantsatte obligationer dog opgøres til pålydende værdi.

Pant i kontantbeholdning m.v.

§ 12. Ved pant i en kontantbeholdning eller pengeinstitutindestående, jf. § 3, nr. 4, skal kontantbeholdningen eller pengeinstitutindeståendet mindst udgøre et beløb svarende til den pålydende værdi af de obligationer, der ligger bag lånet, med tillæg af et beløb svarende til 1 års rente og afdrag på det ydede lån...

Frigivelse af sikkerhedsstillelsen

§ 15. Sikkerhedsstillelsen for forhåndslån kan først frigives, når de i § 13, stk. 2, nævnte frister er overholdt, samt når realkreditinstituttet har konstateret, at lånet ikke skal kræves nedbragt i henhold til § 33, stk. 5, i Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling...

Stk. 2. Sikkerhedsstillelsen kan frigives forholdsmæssigt i takt med ejendommens færdiggørelse, når ejendommen er funktionsdygtig, og de resterende færdiggørelsesarbejder højst andrager 5 pct. af belåningsværdien. Tilsvarende gælder for de enkelte enheder ved lån ydet til projekter bestående af flere ejendomme. Stk. 1 finder ligeledes anvendelse ved forholdsmæssig frigivelse af sikkerhedsstillelsen.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Af indklagedes lånetilbud af 19. juli 2005 fremgår blandt andet:
"Indtil byggeriet er fuldført og vi har bekræftet

værdiansættelsen, skal der tilbageholdes kontant provenuet af nyt lån."

Den tømrermester, som forestod ombygningsarbejderne, anmodede den 25. juli 2005 indklagede om at notere en transport på 80.000 kr. i det tilbudte lån. Klageren bekræftede ved sin underskrift den 11. august 2005, at tømrermesteren havde fået transport på beløbet på 80.000 kr. Klageren har ikke godtgjort, at hendes bekræftelse af transporten skete som følge af utilbørlig tvang fra tømrermesteren eller indklagede.

Indklagede vurderede den 18. oktober 2005, at betingelserne for udbetaling, jf. det forannævnte forbehold, var opfyldt og udbetalte det transporterede beløb på 80.000 kr. til tømrermesteren.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at indklagede ved udbetalingen af transportbeløbet på ansvarspådragende måde har tilsidesat hensynet til klagerens interesser, og kan derfor ikke give klageren medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen