



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 24. maj 1993

JOURNAL NR: 1993-02-011-RD

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Vilkår i lånetilbud

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 12. maj 1993

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Bent Olufsen

Keld Christiansen

Tommy Nybo



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klager ejer et parcelhus, som er belånt hos indklagede.

Til finansiering af en færdiggørelse af ejendommens 1. sal søgte klager lån hos indklagede, som den 20. februar 1992 afgav tilbud om et lån stort 105.000 kr.

Af lånetilbudet fremgik blandt andet følgende:

"Inden udbetaling må følgende opfyldes/forevises og godkendes:

- * Igangsætningstilladelse eller byggetilladelse.
- * Endelig bygningsbrandpolice til fuld- og nyværdi efter om- og tilbygningen er medforsikret.
- * Værdiansættelsen må kunne bekræftes fra kreditforeningens side efter byggeriets fuldførelse.
- * Oplysning om finansieringsomkostninger samt regninger (i fotokopi) fra momsregistrerede virksomheder på kr. 114.000.

Særlige oplysninger:

Nærværende tilbud betragtes som bortfaldet, såfremt lånet ikke er udbetalt senest 3 mdr. fra tilbuddets dato....."

Lånet blev ikke udbetalt inden for fristen, hvorfor lånetilbudet blev annulleret den 25. juni 1992.

Den 7. juli 1992 afgav indklagede et nyt lånetilbud stort 105.000 kr. I forhold til lånetilbudet af 20. februar 1992 fremgik det af det nye lånetilbud, at der skulle opfyldes yderligere betingelser. Blandt andet fremgår følgende yderligere betingelser af lånetilbudet af 7. juli 1992:

"Inden udbetaling må følgende opfyldes/forevises og godkendes:

- * Tingbogsattest der ikke giver anledning til bemærkninger og som er udstedt efter den 01.01.1992
- * Lånsøgerne's "gamle" hus beliggende(vores pantnr.) skal være solgt.
- * Arbejdet skal være fuldført. Derefter bedes De kontakte os, så den endelige besigtigelse kan blive foretaget.
- * Regninger (i fotokopi) fra momsregistrerede virksomheder på kr. 125.000 samt herudover oplysning om finansieringsomkostninger.

Servicetekst

- * Såfremt nærværende lånsag ikke gennemføres, vil der efterfølgende blive opkrævet et reduceret lånesagsgebyr på kr. 750,-.

Klager protesterede overfor indklagede over de yderligere krav, som klager fandt uberettigede, idet klagers situation ikke havde ændret sig imellem afgivelsen af de to lånetilbud.

Som følge af overskridelse af fristen for udbetalingen af lånet blev lånetilbudet af 7. juli 1992 ligeledes annulleret, og det reducerede lånesagsgebyr blev indbetalt.

Klager indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.



PARTERNES PÅSTANDE:

Klager påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet var uberettiget til at stille yderligere krav i lånetilbud af 7. juli 1992, og at instituttet som følge heraf er forpligtet til at yde det tilbudte lån efter opfyldelse af de i lånetilbud af 20. februar 1992 stillede betingelser.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klager oplyser, at hun kontaktede indklagede, da hun erfarede, at byggeriet ville tage længere tid end først antaget, så tidsfristen i lånetilbudet af 20. februar 1992 ville blive overskredet. I den anledning oplyste indklagede, at klager ikke skulle spekulere over fristoverskridelsen, idet det kun var en formssag at lave et nyt lånetilbud. På den baggrund kom det som et chock for klager, at lånetilbudet af 7. juli 1992 indholdt yderligere betingelser for lånets udbetaling.

Klager henviser til, at hendes økonomiske situation overhovedet ikke har forandret sig i negativ retning imellem tidspunkterne for afgivelsen af de to lånetilbud. Hun opfatter indklagedes yderligere krav som en "kovending".

Klager understreger, at resultatet er økonomisk katastrofalt for hende. Finansieringen af byggeriet skete ved byggelån i et pengeinstitut, som alene etablerede dette i forventning om, at indklagede ville udbetale det tilbudte lån. Klager er begyndt at tilbagebetale byggelånet til en væsentlig højere rente og afdrag end realkreditlånet. Da klagers engagement med pengeinstituttet som følge af den manglende udbetaling af realkreditlånet er blevet mere omfattende, end nogen af parterne havde regnet med, vil pengeinstituttet imidlertid nu tvinge klager til at sælge det nye hus, så byggelånet kan blive dækket ind.

Klager stiller spørgsmål ved indklagedes ret til - midt i en sag - at ændre forretningsgange og stille krav om, at klagers "gamle hus" skal være solgt.

Klager anfører endvidere, at hun gennem samtaler med indklagede har fået oplyst, at man vist nok var kommet til at overse, at klager havde et andet hus, hvilket instituttet beklagede.

Klager henviser iøvrigt til, at det fremgår af skødet på ejendommen, at køberne har ret til at optage realkreditlån til færdiggørelse af 1. sal.



Med hensyn til overskridelsen af fristen i lånetilbudet af 7. juli 1992 anfører klager, at fristoverskridelsen skyldes, at lånetilbudet indeholdt en række betingelser, som klager ikke kunne opfylde, hvilket indklagede var vidende om.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bemærker generelt, at hvis der i tilfælde af fristoverskridelse og efterfølgende annullation af lånesager skal afgives nyt lånetilbud, sker det på grundlag af en fornyet sagsbehandling ud fra de på tilbudstidspunktet gældende regler, herunder krav om opfyldelse af yderligere vilkår.

Indklagede oplyser, lånetilbudet af 20. februar 1992 blev annulleret som følge af overskridelse af fristen for udbetaling af lånet, og at lånetilbudet af 7. juli 1992 blev afgivet efter en fornyet behandling af sagen efter de på dette tidspunkt gældende regler.

Der blev således i denne forbindelse stillet krav om forevisning og godkendelse af budget, og forbeholdet om salg af den i forvejen af lånsøger ejede ejendom blev taget i forbindelse med afgivelsen af nyt lånetilbud.

Med hensyn til klagers henvisning til at køberne ifølge skødet har ret til at optage realkreditlån bemærkes, at der ikke består et sådant krav på lån, og at en bestemmelse herom i givet fald ikke er bindende for indklagede.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klager har overfor Nævnssekretariatet oplyst, at den omhandlede ejendom blev erhvervet pr. 1. januar 1992, og at det endnu ikke har været muligt at sælge den ejendom, som klager tidligere beboede.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det oprindelige lånetilbud af 20. februar 1992 angiver, at det er gældende i 3 måneder, og det blev annulleret den 25. juni 1992, da lånet ikke blev udbetalt inden for den angivne frist.

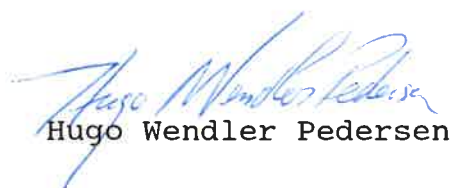
Nævnet, der ikke finder det bevist, at klageren har fået et mundtligt tilsagn om et nyt lån på uændrede vilkår, finder herefter ikke, at indklagede på grundlag af en fornyet sagsbehandling er afskåret fra i lånetilbudet af 7. juli 1992 at betinge tilbudet af, at klagerens "gamle" hus skal være solgt.



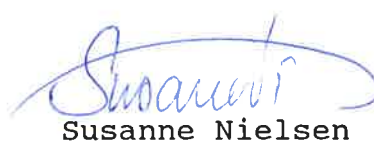
Som følge heraf

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen