REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 8. april 2011

JOURNAL NR.: 2010-01-02-030-T

KLAGER:

INSTITUT: Totalkredit A/S

KLAGEEMNE: Nedbringelse af forhåndslån

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 24. marts 2011

SAGSBEHANDLER: Cand. jur. Keld Steffensen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:
Hugo Wendler Pedersen (formand)
Maria Hyldahl (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)
Per Englyst
Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne erhvervede i 2007 en ejendom som projektsalg. Efter det oplyste skulle ejendommen overtages af klagerne i september 2007. Overtagelsen blev imidlertid udskudt, og den endelige overtagelse fandt sted i januar 2008.

Den 19. december 2007 afgav et pengeinstitut, som er autoriseret låneformidler for det indklagede realkreditinstitut, lånetilbud til klagerne på to forhåndslån på henholdsvis 2.000.000 kr. og 1.442.000 kr. - begge som 30-årige, 6 pct. obligationslån. Lånet på 2.000.000 kr. blev tilbudt med 10 års afdragsfrihed. Af lånetilbuddene fremgår blandt andet følgende:

"Med forbehold for …(indklagedes)… endelige godkendelse kan tilbydes følgende 30-årige annuitets-obligationslån som forhåndslån til nybyggeri m.v.:…

…(Indklagede)… har ikke rådgivet vedrørende valg af låntype, afdragsprofil, løbetid og renteprocent ved lånetilbuddets afgivelse. Om rådgivning af lånsøgere og arbejdsdeling mellem …(indklagede)… og de låneformidlende pengeinstitutter henvises til vedlagte "Almindelige forretningsbetingelser"…

Lånet kan udbetales som forhåndslån når:

* Nødvendige dokumenter i henhold til dokumentationslise foreligger og er godkendt eller der er stillet garanti herfor

* Pantebrev er underskrevet

* Fuldmagt er underskrevet

* Underskrevet Samtykke- og Tiltrædelseserklæring

* Forhåndslånsgaranti fra formidlende pengeinstitut

* Bygningstegninger, omfattende facade, flade- og snittegninger

* Dokumentation foreligger for handel til ny ejer, der skal bebo ejendommen, på handelspris ca. kontant kr. 4.300.000

* Lokalplan

* Værdien er godkendt til udmåling af forhåndslån

Garanti for forhåndslån kan frigives når:

* Nødvendige dokumenter i henhold til dokumentationsliste foreligger og er godkendt eller der er stillet garanti herfor

* Byggeriet er færdigmeldt og endelig vurderet af vurderingsansvarlig

* Den nye ejer, som skal bebo ejendommen, er godkendt

* Dokumentation foreligger for handel til ny ejer, der skal bebo ejendommen, på handelspris ca. kontant kr. 4.300.000

* Lånsøger/ny ejer ikke er registreret i Ribers Kreditinformation og lignende

* Værdien af ejendommen er godkendt til endeligt lån

* Forfaldne terminsydelser er betalt

Bemærk:

* Såfremt …(indklagede)… ikke har modtaget tinglyst pantebrev senest 3 måneder efter lånets udbetaling, kan lånet blive krævet nedbragt, jf. bekendtgørelse om forhåndslån

* Såfremt byggeriet ikke er påbegyndt senest 6 måneder efter eller afsluttet senest 2 år efter lånets udbetaling, eller byggeriet ved afslutning ikke frembyder den fornødne værdi, kan lånet blive krævet nedbragt, jf. bekendtgørelse om forhåndslån…"

Indklagedes Almindelige forretningsbetingelser indeholder følgende beskrivelse af indklagedes forretningskoncept, rådgivning m.v.:

"Forretningskoncept

…(Indklagede)…-lån formidles, tilbydes og udbetales kun via et af de pengeinstitutter, som …(indklagede)… har indgået samarbejdsaftale med (et låneformidlende pengeinstitut)…

Spørgsmål om …(indklagedes)… produkter, priser, udlånsområde, låneformål, betingelser for tilbud og låneudbetaling mv. kan besvares af det låneformidlende pengeinstitut.

Lånesagen ekspederes og berigtiges af låneformidlende pengeinstitut…

Markedsføring og rådgivning

…For så vidt angår rådgivning forud for og i forbindelse med optagelse af nyt …(indklagede)…-lån bemærkes, at …(indklagede)… ikke yder rådgivning af låntagere ud over den information, der gives i lånetilbud og dertil hørende dokumenter. Rådgivning kan ydes af låneformidlende pengeinstitut…

Beslutning om valg af lånets type, løbetid, afdragsprofil, obligationsrente, afregning mv. træffes af låntager - eventuel efter forudgående rådgivning fra og i samråd med låneformidlende pengeinstitut. …(Indklagede)… har ikke rådgivet om eller på anden måde medvirket til disse beslutninger…"

Af de for lånene udstedte pantebreve fremgår blandt andet følgende:

"1. Hæftelse og vilkår

For lånet gælder de af …(indklagedes)… bestyrelse til enhver tid fastsatte vilkår for långivningen og obligationsudstedelsen. Henvisningen til vedtægterne i Justitsministeriets pantebrevsformular B skal forstås som en henvisning til bestemmelser fastsat af …(indklagedes)… bestyrelse med hjemmel i …(indklagedes)… vedtægter.

Der henvises i øvrigt til de til debitor udleverede "Almindelige forretningsbetingelser" samt "Særlige bestemmelser" i nærværende pantebrev…

3. Forhåndslån

Ydelse af forhåndslån forudsætter, at der ud over pant i ejendomme er stillet supplerende sikkerhed i form af garanti fra et af …(indklagede)… anerkendt pengeinstitut. …(Indklagede)… vil forlange forhåndslån helt eller delvis indfriet, såfremt det ikke inden 2 år fra udbetalingsdagen dokumenteres, at ejendommen yder den forudsatte sikkerhed, herunder at lånets sikkerhedsmæssige placering er inden for gældende belåningsgrænser for pågældende ejendomskategori, eller byggeriet ikke er påbegyndt senest 6 måneder efter, lånet er udbetalt…"

Lånetilbuddene var vedlagt "Standardiseret Europisk Informationsblad", hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"13. Interne klageordninger

Hvis De ønsker at klage over låneformidlende pengeinstitut/…(indklagedes)… behandling af Deres sag, anbefales De i første omgang at rette henvendelse herom til låneformidlende pengeinstitut. Hvis de efter henvendelse til pengeinstituttet fortsat ikke synes, der er fundet en tilfredsstillende løsning, eller hvis Deres henvendelse drejer sig om dokumenter eller lignende fra …(indklagede)…, kan De kontakte ….(indklagedes)… klagefunktion: …

Kan der ikke opnås enighed, kan klage fremsendes til:

Realkreditankenævnet…"

Lånetilbuddene var endvidere vedlagt "Fuldmagt og garantierklæring", hvoraf følgende fremgår:

"… Er lånet tilbudt som forhåndslån kan det kun udbetales mod låneformidlende pengeinstituts afgivelse af en forhåndslånsgaranti, som pengeinstituttet kan opkræve gebyr og/eller provision for hos låntager. Begge typer garantier frigives af …(indklagede)…, når lånetilbuddets betingelser er opfyldt…"

De tilbudte lån blev udbetalt den 14. januar 2008 på baggrund af forhåndslånsgarantier fra det låneformidlende pengeinstitut. Af låneinformation af samme dato fremgår blandt andet følgende:

"…Ovennævnte lån er udbetalt den 14.01.2008, som forhåndslån i forbindelse med nybyggeri m.v. - ejerskifte…"

Efter det oplyste rettede låneformidlende pengeinstitut i løbet af 2008 to gange henvendelse til klagerne for at få en status på byggeriet.

Ejendommen blev i november 2008 besigtiget og endeligt vurderet til 3.800.000 kr.

Efter klagernes indsigelse mod vurderingen fremsendte det låneformidlende pengeinstitut den 11. december 2008 følgende brev til klagerne:

"Færdigmelding af ejendommen …(adresse)…

Jeg har i dag drøftet sagen med boligkonsulenten på Sjælland, der meddeler at vurderingen på kr. 3.800.000 fastholdes. Faktisk skulle vurderingen i dag være fratrukket yderligere ca. 9 %, på grund af stærkt faldende priser i 3. kvartal 2008. Det vil dog ikke blive gjort i jeres tilfælde.

Beregning af indfrielsesbeløbet:

Nuværende restgæld	
Kr. 1.429.385 x 97,66	kr. 1.395.937
Kr. 2.000.000 x 97,50	kr. 1.950.000
I alt	kr. 3.345.937
Maksimal belåning ved	
Vurdering kr. 3.800.000 (80%)	kr. 3.040.000
Til indfrielse	**kr. 305.937**

Da det er et obligationslån, svarer det til nom. kr. 311.000 jf. vedlagte afdragsopgørelse i obligationer på basis af dagens kurs. Det endelige beløb der skal betale, afhænger af kursen på de bagvedliggende obligationer på handelsdagen.

I kan nu gøre følgende:

Alt.1. Anvende den vedlagte afdragsopgørelse ved at returnere den til banken i underskrevet stand, således at den er os i hænde senest den 17.12.2008.

Alt.2. I kan også vente med at betale det ekstraordinære afdrag, da vurderingen på kr. 3.800.000 er gældende ind til den 20.05.2009. Afdraget vil så være påvirket af kursen og restgælden den pågældende dag. Det kræver i så fald en ny beregning hvis I vælger dette alternativ.

Venter I til efter den 20.05.2009 med at gøre noget, revurderes ejendommen igen, og de nuværende indikationer viser et yderligere fald i huspriserne. Det er derfor ikke tilrådeligt at vente til efter den 20.05.2009, da beløbet der skal afdrages således vil blive endnu større.

Uanset om I vælger det ene eller det andet alternativ, er vi gerne behjælpelige med finansiering af dette.

Skulle I have spørgsmål er I altid velkomment til at kontakte mig…"

Den 6. januar 2009 fremsendte klagerne følgende e-mail til det låneformidlende pengeinstitut:

"…Til …(det låneformidlende pengeinstituts)… juridiske afdeling

Jeg vil her beskrive forløbet, som jeg ser det:

Vi skulle købe et hus på Sjælland og i den forbindelse ville vi ikke selv bruge tid og kræfter på at få handelen og de efterfølgende lån m.v. gennemført. Derfor fik vi en advokat til at rådgive os, ligesom vi fik …(det låneformidlende pengeinstitut)… til at rådgive os om alt det, der havde med selve finansieringen at gøre. Vores advokat skrev til jer, at det var jer, der forestod finansieringen.

Vi fik herefter beregnet budget fra …(det låneformidlende pengeinstitut)… og indhentet lånetilbud ug budgettet blev beregnet på grundlag af disse. På intet tidspunkt blev det oplyst over for os, at der kunne blive problemer senere hen med at få finansieringen på plads ud fra det budget, der var lagt.

Huset blev opført, og der var en del mangler ved det. Imidlertid flyttede vi ind i huset den 17. januar 2008, idet der indvendigt alene manglede udførelse af fugearbejde og delvist malerarbejde samt udskiftning af nogle forkert leverede døre og udskiftning af en bordplade.

Det var således muligt at færdigmelde og vurdere huset allerede i perioden januar-marts måned 2008.

Det er korrekt, at …(medarbejder i det låneformidlende pengeinstitut)… har ringet og spurgt om huset var færdigt. Han har i den forbindelse ikke sagt, hvorfor han ringede og at det var vigtigt at vi blev færdige hurtigst muligt, så lånet endeligt kunne hjemtages. Han har heller ikke sagt at det var vigtigt, at vi fik huset færdigt så hurtig som muligt. Vi har hele perioden igennem haft bankgarantier/tilbageholdt penge fra sælger til færdiggørelsen. Bankgarantier/tilbagehold har i hele perioden været på kr. 400.000 - 450.000 i alt - afhængig af hvor i perioden, der vurderes på. Der har således på intet tidspunkt været risiko for, at huset ikke blev færdiggjort. Spørgsmålet var blot, hvilke håndværkere, der gjorde det, hvornår de gjorde det, og om det var sælger.

På den måde …(medarbejderen i det låneformidlende pengeinstitut)… har stillet spørgsmålene på, har jeg som huskøber af et luksushus til 4,3 mio. kr. været træt af enhver lille ting, der manglede at blive færdiggjort, og det har jeg givet udtryk for. Jeg havde klart set på det manglende arbejde med lidt andre øjne, hvis jeg i stedet skulle have svaret på, om huset var klart til at blive vurderet af en ejendomsmægler, så vi havde sikret os, at vi ikke kom under 80 % belåneingen. I den forbindelse skal det erindres, at vi fik ekstraarbejder ind i aftalen, herunder anlæg af have og belægning til udbudsprisen, så den reelle pris burde have været 4,6 mio., så vi har taget højde for prisfald ved købets indgåelse ved kun at give 4,3 mio.

Da jeg konfronterede …(medarbejderen i det låneformidlende pengeinstitut)… med dette sagde han: Jeg har aldrig oplevet at et hus faldt i værdi efter det blev solgt. Hmmm det er fantastisk. Pressen har ikke været fuldt af andet end at huse i …(område)… og særligt nybyggeriet var særligt udsatte for de markante prisfald, der var foregået. Jeg ved at der geografisk er et stykke ved fra …(bankens hjemby)… til vores hus i …(klagernes hjemby)…, men …(medarbejderen i det låneformidlende pengeinstitut)… bør vide, at vi er i hovedstadsområdet og dermed er særligt udsat nu. Det har han ikke, og …(det låneformidlende pengeinstitut)… må herefter påtage sig det ansvar, denne mangelfulde rådgivning medfører.

Nu har det vist, at der er problemer med vores finansiering, fordi vi er nået ned under 80% belåning. Det er min opfattelse, at ejendommen i januar - marts måned, hvor vi overtog den, havde en værdi på købsprisen 4,3 mio. kr., hvorfor det er min opfattelse, at …(det låneformidlende pengeinstitut)… skal holde os

skadesløs i denne sammenhæng. Dette vil give nogle indfrielsesomkostninger og nogle forøgede renteudgifter.

Jeg har i dag kontaktet …(medarbejderen i det låneformidlende pengeinstitut)… om et tilbud på indfrielse, hvilket jeg ikke har kunnet få før end juridisk afdeling har svaret mig på mit krav om, at …(det låneformidlende pengeinstitut)… skal holde mig skadesløs. Se det er lidt problematisk, da kursen lige nu stiger på det beløb, der skal indfries og dermed skal der ske en endnu større indfrielse. Jeg vil derfor foreslå, at …(det låneformidlende pengeinstitut)… foretager indfrielsen, hvis I er helt sikre på, at der skal ske indfrielse, og at vi derefter drøfter de juridiske aspekter…"

Det låneformidlende pengeinstitut fremsendte den 16. januar 2009 følgende brev til klagerne om nedbringelsen af klagernes lån:

"Ekstraordinært afdrag til …(indklagede)….

Jeg har vedlagt tilbud om ekstraordinær indfrielse af lånet hos …(indklagede)…. Som grundlag for beregningen har …(indklagede)… anvendt kurs 100 ved opgørelse af Jeres nuværende restgæld.

Tilbuddet skal være banken i hænde i underskrevet stand senest den 21.01.2009, for at det er muligt at opsige det ekstraordinære afdrag til kurs 100 med endelig afregning den 01.04.2009.

Jeg vedlægger tillige kontrakt på boliglån til finansiering af dette ekstraordinære afdrag. Renten er som det fremgår af dokumentet variabel, vi har en forventning om den kan falde henover året, men det er kun en forventning…"

Efter det oplyste nedbragte klagerne i januar 2009 deres realkreditlån med nominelt 311.000 kr.

Efter fornyet henvendelse fra klagerene fremsendte det låneformidlende pengeinstituts juridiske afdeling den 26. februar 2009 følgende svar til klagerne på deres henvendelse:

"…De anfører, at banken som følge af mangelfuld rådgivning skal være ansvarlige for den manglende endelige færdigmelding af Deres ejendom og det tab, der efter Deres opfattelse opstår i den forbindelse.

Disse betragtninger er vi ikke enige med Dem i, hvorfor vi vil afvise, at der kan gøres et erstatningskrav gældende mod banken.

I forbindelse med de tumulter, der er opstået i kølvandet på finanskrisen, oplever De og mange andre husejere et generelt fald i værdien af fast ejendom, hvilket især kan volde økonomiske vanskeligheder, hvis man vil eller er nødt til at sælge indenfor kort tid. Uagtet det er beklageligt, at ganske mange har købt nyt hus eller fået opført nybyggeri til en pris, som huset ikke i dag kan bære, ændrer ikke ved det faktum, at vi hver især skylder kreditforeningen det oprindelige lånebeløb inklusiv renter heraf.

Selvom vi er af den opfattelse, at banken ikke kan lastes for den senere færdigmelding af kreditforeningslånet i Deres ejendom, kan det anføres, selvom det måtte blive betragtet som en fejl, og denne fejl kunne placeres entydigt hos banken, ville det ikke medføre, at banken bliver erstatningsansvarlig for det beløb, som kreditforeningen ekstraordinært har opkrævet.

Afslutningsvist vil jeg gøre opmærksom på, at De kan nærværende klage prøvet ved indbringelse til Pengeinstitutankenævnet…"

Klagerne fremsendte den 29. marts 2009 en e-mail til en medarbejder i det låneformidlende pengeinstituts juridiske afdeling. Af e-mailen fremgår følgende:

"…Jeg kontaktede dig telefonisk ca. en uge efter, at jeg den 26. februar modtog jeres afslag på at erstatte vores tab i forbindelse med mangelfuld rådgivning i forbindelse med belåningen af vores ejendom.

Vi aftalte, at du skulle se på sagen igen, idet jeg gjorde opmærksom på, at I havde sammenlignet pærer og æbler, idet I havde givet jeres afslag på baggrund af, at hovedstolen jo skulle betales alligevel, hvorimod jeg havde krævet merudgiften til renter erstattet af …(det låneformidlende pengeinstitut)… - alternativt renten nedsat til 5 % som vi havde på realkreditlånet.

Jeg har ikke hørt noget siden og ønsker en tilbagemelding på, hvornår jeg kan forvente et svar…"

Den 26. maj fremsendte klagerne en e-mail til den administrerende direktør i det låneformidlende pengeinstitut, hvori det blandt andet hedder:

"…Jeg skriver til dig som øverste ansvarlig for …(det låneformidlende pengeinstitut)…, da jeg er meget ked af hvordan min klagesag bliver behandlet hos jer - hvis den da bliver behandlet.

I januar måned klagede jeg, og fik et svar den 26.2.09, hvor I afviste min klage - desværre havde jeres medarbejder …(sagsbehandler i bankens juridiske afdeling)… misforstået faktum i klagesagen, hvilket jeg ringede hende op og forklarede, hvorfor hun gerne ville se på sagen igen. Jeg har bare ikke fået et svar endnu - og det selv om jeg har rykket på skrift den 29.3.09, som du kan se af den nedenfor videresendte mail. Ligesom jeg også har rykket flere gange telefonisk efter 29.3.09 - hver gang uden mulighed for at træffe …(sagsbehandler i bankens juridiske afdeling)…

Sagen er egentlig meget enkel, jeg mener I har lavet en rådgivningsfejl, og det koster mig nu, at jeg har et privatlån hos jer på ca. 10% mod tidligere et realkreditlån på 5%, og mit krav mod jer er enten at yde lånet til 5% eller erstatte differencen.

Jeg håber du vil foranledige, at min sag bliver behandlet…"

Ved brev af den 10. juni 2009 besvarede sagsbehandleren i bankens juridiske afdeling klagernes e-mails. Af svaret fremgår blandt andet følgende:

"Med henvisning til Deres seneste henvendelse vil jeg beklage den sene besvarelse.

De anfører, at banken som følge af mangelfuld rådgivning skal være ansvarlige for den manglende endelige færdigmelding af Deres ejendom og det tab, der efter Deres opfattelse, opstod i den forbindelse.

Disse betragtninger er vi ikke enige med Dem i, hvorfor vi vil afvise, at der kan gøres et erstatningskrav gældende mod banken, hvorfor der ej heller kan blive tale om et evt. erstatningskrav vedrørende rente.

Afslutningsvist vil jeg gøre opmærksom på, at De kan få nærværende klage prøvet ved indbringelse til Pengeinstitutankenævnet…"

Herefter indgav klagerne en klage hos Pengeinstitutankenævnet med påstand om, at det låneformidlende pengeinstitut skulle erstatte deres merudgifter til renter. Klagerne udvidede den 21. juli 2009 påstanden til tillige at omfatte manglende rådgivning i forbindelse med nedbringelsen af realkreditfinansieringen.

Pengeinstitutankenævnet oversendte efterfølgende klagen til behandling i Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at 1) erstatte deres tab, der udgøres af den større rente, de nu har betalt i flere år, 2) at tilbagebetale sit honorar i sagen til dem, og 3) fremadrettet at yde dem et reservefondslån på tilsvarende vilkår, som deres nuværende lån i ejendommen.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne oplyser, at de i maj 2007 købte deres hus og skulle overtage det i september 2007. Der var tale om et projektsalg, der skulle afleveres nøglefærdigt. Overtagelsen blev først udskudt til 1. november 2009, men den endelige overtagelse fandt sted midt januar 2008.

I maj 2007 blev de forhåndsgodkendt til lån på 80 pct. af købsprisen på 4,3 mio. kr. Midt januar 2008 blev lånet udbetalt til sælgeren på nær ca. 250.000 kr., som de holdt tilbage til dækning af færdiggørelsen, og de underskrev papirer i forbindelse med udbetalingen. Papirer, der senere viste sig for dem at være et forhåndslån. De fik på tidspunktet for udbetalingen af lånet ikke besked på, at de skulle sørge for at få ejendommen vurderet hurtigst muligt.
Huset var midt januar 2008 i store træk færdigt. De holdt de 250.000 kr. tilbage, fordi de mente, at det kostede det at gøre arbejdet færdigt, herunder lægge ca. 230 m2 fliser udvendigt. Dette arbejde måtte der egentlig ikke ske tilbageholdelse for i

købesummen, da færdiggørelsen af dette først skulle være i maj pga. vejrlig m.v., mener de.

De flyttede således ind i huset midt januar med 2 små børn og en hund, så det var tæt på færdigt og efter deres opfattelse klar til en ejendomsvurdering. Det er jo svært at bevise nu, men det må være indklagedes ansvar, da indklagede jo aldrig iværksatte dette før i december 2008. Så de kunne med rette forvente, at så holdt lånet og det var endeligt. Ellers burde de i det mindste have fået rådgivning om, at det var det ikke.

Der manglede at blive lavet arbejder på huset, men da de havde fået lånet hjem, så ventede de med at betale de 250.000 kr., ligesom de ikke trak på de 2 garantier hver på 200.000 kr., som de kunne trække på for at få sælger til at lave så meget som muligt, så de havde flest mulige penge, der kunne stå på garantierne helt frem til 5 års gennemgangen.

Havde de vidst, at det var vigtigt med en hurtig vurdering, havde de fået en ejendomsmægler ud hurtigt, og hvis denne ejendomsmægler ikke havde kunnet vurdere huset ordentligt på det tidspunkt, havde de speedet færdiggørelsen op langt hurtigere. Men det fik de ikke muligheden for.

Da det låneformidlende pengeinstitut i forsommeren 2008 begyndte at ringe og høre, om huset var helt færdigt, troede de, at det var ren service og for at kunne lukke sagen endeligt ned, herunder betale de sidste 250.000 kr. til sælgeren.

Det var først i december 2008, at det låneformidlende pengeinstitut oplyste, at der kunne være et problem med at få gjort lånet endeligt, og at de skulle skynde sig at få det vurderet og indhente alternative vurderinger. Deres problem har været, at de beholdt deres jyske pengeinstitut, der åbenbart ikke hørte efter i 2008, om at priserne faldt hurtigt på huse i Københavnsområdet og det særligt i nybyggerkvarterer - og der bor de.

Deres hus holder dog prisen ret godt, fordi de i alt, hvad der er brugt af materialer, ikke er gået på kompromis. De har Invita køkken- og badeværelseselementer, de har Teak vinduer og Merbau gulve lagt som skibsplank. De har loft til kip og et meget flot arkitektonisk hus. De har en stor garage med automatisk port af teaktræ.

Når Realkreditankenævnet skal ind og finde en erstatning til dem/foretage reservefondsbelåning, så er det vigtigt at have sig dette for øje. Ligesom det er vigtigt at se på, at de huse, der har været til salg oppe i deres udstykning, er salg, der har været

tvungne salg, hvor sælgerne har stået med 2 huse i samme udstykning (1. og 3. etape) eller et hus og en grund i samme udstykning, eller der har været tale om skilsmissesalg eller salg fra konkursboer.

Til indklagedes udtalelse har de følgende bemærkninger:

Møder med det låneformidlende pengeinstitut i april og maj 2007:
På de 2 møder med banken i foråret 2007 blev det ganske kort fortalt, at de var forhåndsgodkendt til at låne pengene, og at der ikke ville blive problemer med at få pengene. Der blev ikke givet oplysninger om, at der eventuelt kunne blive problemer med 80 pct. belåningen, hvis markedet vendte. Der blev på intet tidspunkt talt om risici ved købet. At mødet tog en time hver gang var ikke udtryk for dybdegående rådgivning, men snarere udtryk for, at de har samme interesse som pengeinstituttet og deres bankrådgiver nemlig håndbold, som der blev snakket rigtig meget om. Endvidere blev der drøftet en del, hvordan de kunne sikre hinanden bedre, når nu de ville komme til at hæfte for så meget mere gæld, hvilket kun et giftemål reelt kunne sikre dem. Det handlede begge møder om, og det andet møde handlede udelukkende om dette, og hvor de brugte 2 minutter til at underskrive diverse dokumenter. Klager 2 har ingen rådgivning fået om forhåndslån mv. Af udtalelsen fremgår det, at bankrådgiveren havde opfattelse af, at klager 1 vidste alt om forhåndslån - og altså ikke, at det blev grundigt forklaret, hvad forhåndslån gik ud på. En bankrådgiver kan ikke foretage sin rådgivning på så løst et grundlag.

Det skal ikke lægges dem til last, at klager 1 er cand.jur. - i øvrigt med speciale i ansættelsesret, hvilket ikke har meget med pantebreve at gøre. Klager 1 havde meget travlt på tidspunkt, og de antog netop både advokat til hushandelen og pengeinstitut til at forestå al økonomisk rådgivning, da de ikke selv havde tid til det.

I januar 2008 blev der ingen rådgivning givet overhovedet - papirerne blev sendt til underskrift og returneret af dem.

De har hele tiden troet, at henvisningen til forhåndslånene var en henvisning til, at de havde fået lånene bevilget allerede i 2007, hvor de blev godkendt.

Nedbringelse af realkreditlånet:
Da problemet opstod i efteråret 2008, modtog de først telefonopkald i november 2008 og ganske rigtigt et brev i december (ca. 4 uger efter opkaldet), men ingen tilknyttende rådgivning om, hvornår det vil være mest hensigtsmæssigt for dem at få lavet ændringerne. På dette tidspunkt gik al kommunikation fra at være

mundtlig og rådgivende til at være skriftlig og ud fra devisen cover my ass. På denne baggrund bør indklagede være ansvarlig for den fulde konsekvens af nedbringelsen også efter de kursudsving, der var fra december 2008 og fremefter. Det kan ikke forventes, at de som private forbrugere har evnen til at vælge det bedst mulige tidspunkt at indfri et lån på - og da slet ikke uden rådgivning. Nedbringelsen skete i januar 2009 - altså med nogenlunde samme reaktionstid, som det tog pengeinstituttet på vegne af indklagede at sende information til dem på skrift, efter at de havde talt om problemet, og de havde bedt om nogle konsekvensberegninger.

De måtte på et tidspunkt tage meget hårdt fat i pengeinstituttet for at spørge til mulighederne for at låne pengene til indfrielse af lånet. De kunne jo ligesom ikke indfri lånet, før de havde penge at indfri det med.

Indklagedes forpligtelse til at agere:
Indklagede har haft al mulig anledning til at rykke for færdigmelding af ejendommen, da der var uro på husmarkedet, og da deres hus var beliggende i et nybygget kvarter tæt på København, dvs. det område, der var størst udsat for prisfald.

Betydningen af tilbageholdelsen på 250.000 kr.:
Tilbageholdelsen af 250.000 kr. indikerer på ingen måde, at ejendommen ikke kunne færdigmeldes. De havde garantier på 400.000 kr., og det er oplagt, at en ejendomsmægler kunne vurdere huset, som det var på daværende tidspunkt. De boede trods alt i huset og havde det fuldt møbleret fra januar 2008. Langt de fleste mangler var udendørs forhold, herunder en omfattende flisebelægning. Endvidere skal det erindres, at de købte huset for 4.312.500 kr., hvorfor tilbageholdelsen altså kun svarer til 5,7%.

De henviser til deres indlæg af 23. september 2009 til Pengeinstitutankenævnet, hvori de har givet følgende beskrivelse af blandt andet de manglende arbejder:

"Der blev på intet tidspunkt på møderne drøftet muligheder for en byggekredit. Det blev ikke præciseret, at forhåndslånet kunne udbetales fuldt ud og huset så vurderes langt senere - denne situation blev aldrig drøftet, heller ikke da det blev virkelighed.

De flyttede ind i huset 15.1.2008, hvilket pengeinstituttet godt vidste og altså ikke først i sommeren 2008. Når de kunne flytte ind i huset, så kunne det altså også vurderes.

Da pengene blev udbetalt i januar 2008 havde banken prospektet og deres ord på, at det var opført i henhold til det, hvilket de troede var nok til at få pengene udbetalt.

Banken bestilte vurderingen den 7.11.2008 uden at orientere klagerne på forhånd, det var først, da banken havde fået vurderingen også så problemet, at de opfordrede dem til at få en ejendomsmægler ud og prøve at få foretaget en ny

vurdering, hvilket altså ikke lykkedes som beskrevet i bankens brev af 11.12.2008. Denne procedure underbygger deres formodning om, at da pengene blev udbetalt i januar 2008 var alt endeligt færdigt.

Det skal præciseres, at den lavere vurdering på ingen måde skete på baggrund af mangler, men alene på grund af prisudviklingen, de har i hele forløbet fået stor ros for det høje valg af materieler og at det lykkedes at få det færdiggjort i perfekt stand.

Af manglerne opgjort til 350.000 var de 60.000 afsat til udskiftning af tagrender fra Plastmo Zink til Raihn Zink tagrender i henhold til købsaftalen og c a. 100.000 til lægning af fliser, der er altså marginale mangler på huset i forhold til at få vurderet det i januar 2008.

Vedrørende manglende lægning af tag, så drejede det sig et om et område på ca. 6-10 kvadratmeter, hvor bygherren havde målt forkert og bestilt for få tegl hjem.

Brevet af 11.12.2008 fra pengeinstituttet til klagerne viser tydeligt en oplistning af muligheder og ingen rådgivning om, hvilket valg, der bør foretages.

De har hele tiden troet at henvisningen til forhåndslånene var en henvisning til, at de havde fået lånene bevilget allerede i 2007, hvor de blev godkendt.

Klager 1 måtte på et tidspunkt tage meget hårdt fat - lige omkring fristen den 20.1.2009 i pengeinstituttet for at spørge til mulighederne for at låne pengene til indfrielse af lånet. De kunne jo ligesom ikke indfri lånet før de havde penge at indfri det med. Og det var få dage herefter, at pengeinstituttet sendte brevet 16.1.2009.

Entreprenøren gik først konkurs engang i 2009.

Der vedlægges mangelliste fra januar 2008, hvoraf fremgår, at der er tale om mindre mangler og finish efter at håndværkerne har sjusket lidt med maling og valg af brædder til gerægter m.v. og har stødt ind i nogle hjørner og ødelagt dem m.v. Teksten er ikke 100% præcis, da der er tale om en indvandrer, der har skrevet deres håndskrevne noter rent og nogle mangler står der 2 gange.

Ved flere af manglerne havde de garantier fra underleverandørerne, det gælder bl.a. Siemens og Jydeport og granitbordpladerne i badeværelse."

I sin udtalelse af 18. oktober 2010 til Pengeinstitutankenævnet anerkendte pengeinstituttet og dermed indklagede, at den lavere vurdering alene skyldes finanskrisen og ikke mangler på ejendommen. Flere af manglerne er endnu ikke udbedret, da de har vurderet, at det er bedre at vente, til huset har sat sig helt. Huset kunne således sagtens have været vurderet i januar og maj måned 2008.

-0-

De har af en medarbejder i det låneformidlende pengeinstitut fået rådgivning, som er skrevet på indklagedes paprier. De mener, at al rådgivning vedrørende disse lån er foretaget af denne medarbejder på indklagedes vegne, og derfor er indklagede ansvarlig for den

rådgivning, medarbejderen som pengeinstitutansat har foretaget, hvilket indklagede jo indirekte anerkender ved at henvise til pengeinstituttets ageren på spørgsmålet om indklagedes forpligtelse til at agere over for dem.

Konklusion:
Hele miseren skyldes, at indklagede og pengeinstituttet ikke på noget tidspunkt i deres kontakt til dem, har talt om konsekvenser ved manglende færdigmelding og heller ikke har spurgt, om ikke vi skulle prøve at få ejendommen vurderet nu - altså i januar 2008 eller maj 2008. Indklagede og pengeinstituttet skal jo i deres rådgivning agere som en bonus pater rådgiver, der tager højde for, at et prisfald kan komme, og derfor skal sagerne afsluttes hurtigst muligt.

Det var på vegne af indklagede, pengeinstituttet foretog rådgivningen, hvorfor det er indklagede, der står med det endelige ansvar. Det er ikke givet en fyldestgørende, individuel rådgivning om forhåndslånet til dem, og indklagede har på ingen måde forsøgt at dokumentere en individuel rådgivning herom. Det er indklagede, der har bevisbyrden for en sådan rådgivning, og den er ikke løftet.

Til støtte for deres påstand skal de henvise til bl.a. Realkreditankenævnets sagsnr. 20903038.

Endvidere skal de gøre opmærksom på, at de har fastforrentede lån og spekulerer i låneomlægninger. Således har de omlagt deres lån siden og har nu et 4 pct. afdragsfrit lån, da der er størst mulige kurssving på disse lån. De er medlem af Status ApS.

De håber, at det nye lån, de måtte få, hvis de vinder sagen, kan følge de eksisterende lån i ejendommen, eller at der ydes en kapitaliseret erstatning for denne manglende mulighed.

-0-

De vil gerne opfordre til, at denne sag bliver behandlet nu uden yderligere skriftveksling. De oplever som privatpersoner, at indklagede og pengeinstituttet i nye udtalelser kommer med flere og flere udokumenterede påstande, som de er nødt til at svare på. Påstande, som de hvis de havde undersøgt forholdene lidt bedre via folkeregister og skifteret, nemt kunne finde ud af ikke passede. Endnu mere irriterende er det, når pengeinstituttet og dermed indklagede begynder at opfinde nye forhold, der er rådgivet om, som f.eks. byggekredit mv. Sagen er, at de reelt ingen rådgivning har fået, og at pengeinstituttet heller ikke har forsøgt at dokumentere dette med udskrifter fra interne notater m.v.

Lad dem nu få denne sag afsluttet så de kan få et overblik over deres økonomi igen.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at indklagede er af den klare opfattelse, at klagerne er utilfredse med den rådgivning, der er ydet i forbindelse med klagernes finansiering af opførelsen af ejendommen.

Klagerne har henvendt sig til pengeinstituttet i forbindelse med deres køb af et projektsalg, dvs. opførelsen af et nybygget hus, og fik bl.a. tilbudt to forhåndslån til finansieringen af dette. Det ene et 30-årigt annuitets-obligationslån med 10 års afdragsfrihed som forhåndslån til nybyggeri og det andet et 30-årigt annuitets-obligationslån som forhåndslån til nybyggeri. Som det ses af "indklagedes lånetilbud", fremgår det af første sætning, at der er tale om et forhåndslån til nybyggeri. I lånetilbuddene er det yderligere beskrevet, hvilke vilkår og betingelser der gælder for forhåndslån, herunder at såfremt byggeriet ved afslutningen ikke frembyder den fornødne værdi, kan lånet blive krævet nedbragt, jf. bekendtgørelse om forhåndslån.

Klagerne skrev efterfølgende under på to pantebreve, hvoraf det under punkt 5 fremgår, at forhåndslånet kan blive krævet nedbragt, såfremt at ejendommen ikke frembyder den forudsatte sikkerhed, herunder at lånets sikkerhedsmæssige placering er inden for gældende belåningsgrænser.

Realkreditlånene blev begge udbetalt den 14. januar 2008, og klagerne modtog en opgørelse over udbetaling, hvoraf det også fremgik, at lånene var udbetalt som forhåndslån i forbindelse med nybyggeri m.v. - ejerskifte.

Det er således blevet klagerne oplyst gentagne gange i lånedokumentationen, at klagerne har optaget forhåndslån til nybyggeri. Derfor forekommer det overraskende at særligt klager 1, som cand.jur. og direktør, ikke har forstået, at der er tale om forhåndslån, idet man må formode, at klagerne har læst de dokumenter, der indgås en bindende juridisk aftale på baggrund af.

Pengeinstituttet har endvidere oplyst, at der har været afholdt rådgivningsmøde den 24. april 2007 og den 18. maj 2007. Det første rådgivningsmøde blev alene afholdt med klager 1, mens ægtefællen deltog i mødet i maj 2007. Begge rådgivningsmøder havde en varighed på omkring 1 time. Den kundemedarbejder, der har afholdt begge rådgivningsmøder, havde det klare indtryk, at klager 1 har

og havde en betydelig viden på dette område, og at hun ikke kunne have været i tvivl om, at der var tale om et forhåndslån, og betingelserne herfor.

Det er korrekt, at indklagede har krævet forhåndslånet nedbragt af pengeinstituttet, som indklagede er forpligtet til, jf. §§ 25-26 i bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer. Nedbringelsen er påkrævet, da der efter færdigmelding af byggeriet blev foretaget en vurdering af ejendommen, og ejendommen ikke kunne værdiansættes til en pris, der belåningsmæssigt modsvarede de tilbudte realkreditlån.

Indklagede krævede derfor lånene nedbragt af pengeinstituttet, jf. forhåndslånegarantien stillet af pengeinstituttet over for indklagede.

Hvorledes pengeinstituttet efterfølgende har valgt at håndtere nedbringelsen over for klagerne, har indklagede ingen indflydelse på.

Pengeinstituttet havde stillet en forhåndslånegaranti over for indklagede, og da alle frister for forhåndslånene havde været overholdt, havde indklagede ikke haft anledning til at rykke for færdigmelding og afsluttende vurdering af ejendommen.

Indklagede har ikke i relation til rådgivningen af klagerne haft med sagen at gøre, da dette, jf. indklagedes Almindelige forretningsbetingelser, er sket hos pengeinstituttet, og indklagede har derfor ikke haft indflydelse på sagsforløbet, herunder færdigmelding og endelig vurdering. Det er pengeinstituttet, som har haft rådgivningsansvaret over for klagerne, og som har haft forpligtigelsen over for klagerne til at håndtere sagen.

Indklagede henviser i den forbindelse til pengeinstituttets udtalelse til Pengeinstitutankenævnet, hvoraf følgende fremgår:

"I forbindelse med behandling af klage vedrørende ovennævnte, finder …(banken)… anledning til at fremkomme med nedenstående bemærkninger, jf. bankens samarbejde med …(indklagede)…

Sagsfremstilling:
I forbindelse med klagernes ønske om opførelse af fast ejendom blev der som sædvane hjemtaget kreditforeningslån, hvilket alene kan ske som et forhåndslån. Det fremgår direkte af de af klagerne fremsendte bilag, hvor det blandt i pantebrev fra …(indklagede)… side 3 er nævnt, at forhåndslån kan forlanges helt eller delvist indfriet, såfremt der ikke inden 2 år fra udbetalingsdagen dokumenteres, at "ejendommen yder den forudsatte sikkerhed, herunder at lånets sikkerhedsmæssige placering er inden for gældende belåningsgrænser…"

Klagernes ejendom skulle således endelig godkendes ved færdigmelding, og klagerne har også tidligere tilkendegivet, at banken ved flere lejligheder kontaktede dem for at høre, om byggeriet kunne betragtes som færdigt. Klagerne har tillige tidligere gjort opmærksom på, at de var opmærksomme på¨, at der var tale om et forhåndslån.

Ifølge lov om realkredit er kreditforeninger underlagt et strikt regelsæt, der betyder, at der ikke kan ydes lån for udover 80% af en ejendoms vurdering. Da klagernes ejendom stod færdig var ejendomsmarkedet ulykkeligvist ramt af virkningerne af finanskrisen, og ejendommen blev således reduceret i værdi, hvorfor klagerne blev mødt med et krav om delvis indfrielse.

Banken foretog en beregning, der viste, at klagerne ved delvis indfrielse pr. den II. December 2008 skulle indbetale kr. 305.937. Der blev informeret om, at det alene ville bero på klagernes beslutning, om den delvis indfrielse skulle foretages på daværende tidspunkt, eller om de ville vente frem til den 20. maj 2009 med at foretage indfrielse i håbet om lysere perspektiver på ejendomsmarkedet men med risiko for at ændrede kurser og restgæld. Klagerne blev således ydet fuld information om muligheder og perspektiver. Klagerne foretog delvis indfrielse januar 2009, hvilket skete til en kurs der for kunderne var ringere end beregningen pr. december 2008.

Anbringender:
Til støtte for vores påstand om frifindelse gøres det gældende:
-At det øgede beløb til delvis indfrielse ikke er et tab, som skyldtes bankens forhold, idet klagerne blev ydet fuld og tilstrækkelig information om betydningen af at afvente delvis indfrielse, jf. bankens brev af den II. December 2008,
-At der ikke er tale om en rådgivningsfejl, men at omstændigheder som følge af finanskrisen og de afledede effekter på ejendomsmarkedet var ekstraordinære i efteråret 2008,
-At den ene af klagerne i kraft af sin uddannelse som cand.jur. er vidende om betydningen af indholdet og forudsætninger i et pantebrev…"

Klagerne oplyser i deres beskrivelse, at de tilbageholdt 250.000 kr. til færdiggørelsen, hvilket indikerer, at ejendommen ikke kunne færdigmeldes på udbetalingstidspunkt, og at pengeinstituttet dermed ikke kunne foretage endelig vurdering af ejendommen. Pengeinstituttet kontaktede løbende klagerne vedrørende færdigmelding, og ejendommen blev først færdigmeldt og vurderet i efteråret 2008.

Det er meget uheldigt for klagerne, at der på dette tidspunkt var en finansiel krise, der bevirkede, at deres nybyggede hus blev vurderet lavere end på tilbudspunktet. Dette er jo netop baggrunden for, at pengeinstituttet løbende kontaktede klagerne for at få byggeriet færdigmeldt.

Indklagede/pengeinstituttet mener, at der i denne sag er tale om, at klagerne uheldigvis er blevet ramt af en finanskrise, der påvirkede belåningsværdien af ejendommen, mere end der er tale om dårlig rådgivning.

I relation til klagernes påstand om den manglende individuelle rådgivning henvises til følgende udtalelse 13. august fra pengeinstituttet til Pengeinstitutankenævnet, hvori der klart redegøres for den individuelle rådgivning, der er ydet over for klagerne:

"Med henvisning til Deres skrivelse af den 20. juli 2010 skal vi hermed besvare de supplerende spørgsmål vedrørende ovennævnte klagesag.

Den pågældende kunderådgiver har overfor os oplyst, at der blev ydet mundtlig rådgivning, idet kunderne i forbindelse med overvejelserne om at bygge hus fik præsenteret mulighederne for at finansiere byggeriet med enten en byggekredit eller hjemtagelse af et forhåndslån. I den sammenhæng oplystes det, at ved finansiering med et forhåndslån ville det være en afgørende forudsætning, at ejendommen ved endelig opførelse havde den forudsatte værdi, der var lagt til grund ved beregning af forhåndslånet, da det var den endelige vurdering der ville blive lagt til grund ved udregning af det endelige lån.

Klagerne blev ved flere lejligheder telefonisk kontaktet for at høre, om byggeriet kunne betragtes som færdigt, blandt andet kan det ud fra interne notater lægges til grund, at klagerne blev kontaktet den 14. maj 2008, hvor klagerne oplyste, at der var problemer med nogle murryttere og en garageport, og den 25. august 2008, hvor det blev oplyst, at der var fejl og mangler ved ejendommen for ca. 350.000 kr. Banken bestilte en færdigmelding hos vurderingsansvarlig den 7. november 2008, der blev gennemført den 24. november 2008, jf. bilag A.

Ifølge oprindelig aftale skulle klagerne have ejendommen leveret medio januar 2008, pr. hvilket tidspunkt der blev foretaget kontant deponering af købesummen, jf. bilag B. På grund af flere forhold, herunder ifølge vores oplysninger entreprenørens konkurs flyttede klageren ind i sommeren 2008. Det bør endvidere påpeges, at klagerne på grund af fejl og mangler ved ejendommen blev honoreret med mindst kr. 200.000 under entreprenørens garanti. Det bør således have stået klagerne klart, at der kunne være en overhængende risiko for, at ejendommen ikke ville opnå den forudsatte pris. Dertil kommer, at ejendomsmarkedet generelt blev udsat for markante prisfald, jf. vedlagte statistiske materiale udarbejdet af …(indklagede)…, bilag C.

Det tog længere tid end sædvanligt at få opført ejendommen, hvilket tillige med de omfattende fejl og mangler førte til, at det ikke var muligt at gennemføre den endelig vurdering af ejendommen før ultimo 2008. Selvom det ikke måtte have stået klagerne klart, at der skulle foretages en endelig vurdering og udstedelse af endeligt lån, vil vi fremføre, at det ikke havde været muligt at gennemføre endelig vurdering på et tidligere tidspunkt end sket.

Der var i december 2008/januar 2009 enighed mellem klagerne og banken om, at de juridiske uenigheder måtte udsættes til en senere behandling, hvorfor klagerne inden den 20. januar 2009 accepterede tilbud om betaling af ekstraordinært afdrag, der på grund af obligationskursernes niveau skulle indfries til over pari, hvorfor klagerne blev anbefalet at opsige og indfri pr. termin, den 31. marts 2009. På dette tidspunkt blev der etableret et boliglån og foretaget et ekstraordinært afdrag til …(indklagede)…, jf. bilag D.

Vi vedlægger til orientering og opfyldelse af de supplerende spørgsmål kursoversigt og indfrielsestilbud samt brev dateret den 26. februar 2009, jf. bilag E, F og G. Det kan endvidere oplyses, at banken på vegne af …(indklagede)… har opkrævet 2 x 1.500 kr., hvorfor der ikke er betalt gebyr til banken…"

Det er i al dokumentationen, som tidligere er fremlagt, beskrevet, at der ikke er ydet rådgivning af indklagede over for klagerne, men at rådgivningen er foretaget af pengeinstituttet.

Til afsnittet "Indklagedes forpligtelse til at agere" bemærkes, at pengeinstituttet i ovennævnte udtalelse redegør for, hvorledes klagerne gentagne gange er blevet kontaktet med henblik på at få færdigmeldt ejendommen, men klagerne har hver gang oplyst over for pengeinstituttet, at der stadig var mangler. Det er uheldigt for klagerne, at der opstod en finansiel krise, der påvirkede huspriserne. Det er dog ikke indklagedes opfattelse, at situationen i den finansielle branche bevirker, at indklagede er forpligtet til at kontakte klagerne ud over det, pengeinstituttet allerede gør.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Bekendtgørelse 965 af 30. september 2009 om god skik for finansielle virksomheder indeholder følgende bestemmelse:

"§ 2. Når en finansiel virksomhed indgår aftale med andre finansielle virksomheder om afsætning og rådgivning i forbindelse med virksomhedens produkter, skal den finansielle virksomhed sikre sig, at der er en klar arbejdsdeling mellem virksomheden og medkontrahenten, og at medkontrahenten overholder reglerne i denne bekendtgørelse."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Efter Nævnets opfattelse er det låneformidlende pengeinstituts og indklagedes samarbejde om låneformidling integreret på en sådan måde, at det låneformidlende pengeinstitut ved lånesagens samlede ekspedition må anses at have handlet på indklagedes vegne.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Per Englyst og Mads Laursen - udtaler herefter:

Vi finder, at det i lånedokumenterne konkret er angivet, at der er tale om forhåndslån. Såvel lånetilbuddene som pantebrevene indeholdende en beskrivelse af vilkårene for forhåndslån, herunder at de kan kræves nedbragt. Efter det oplyste har der været afholdt rådgivningsmøde den 24. april 2007 og 18. maj 2007. Det låneformidlende pengeinstitut kontaktede endvidere den 14. januar 2008 og den 25. august 2008 klagerne. Efter det oplyste var der på disse tidspunkter i 2008 en række fejl og mangler ved ejendommen, som skulle afklares.

Vi finder som følge af omfanget af kontakten mellem det låneformidlende pengeinstitut og klagerne både i forbindelse med klagernes låneoptagelse og afslutningen af byggeriet, at det fremstår som usandsynligt, at klagerne ikke skulle være blevet rådgivet om vilkårene for de optagne forhåndslån, herunder om at der efter færdiggørelse af ejendommen skulle foretages en endelig værdiansættelse. Vi finder på denne baggrund ikke at kunne fastslå, at indklagede har pådraget sig et erstatningsansvar som følge af mangelfuld rådgivning eller mangelfuld opfølgning på forhåndslånene og stemmer derfor for at frifinde indklagede.

1 medlem - Maria Hyldahl - udtaler:

Jeg finder, at det burde have stået klart for det låneformidlende pengeinstitut, at byggeriet var afsluttet, da klagerne overtog ejendommen i januar 2008. Jeg finder endvidere, at det i et låneforhold som det foreliggende har påhvilet det låneformidlende pengeinstitut, der i forhold til klagerne har påtaget sig at ekspedere lånesagen, at færdigmelde byggeriet til indklagede, og at indklagede som følge af fuldmagtsforholdet mellem indklagede og det låneformidlende pengeinstitut i forhold til klageren må bære ansvaret for den sene færdigmelding, der har begrundet kravet om nedbringelse af lånet med kontant 305.937 kr. Indklagede kan ikke afstå fra at kræve lånet nedbragt, idet reglerne i realkreditlovgivningen ikke åbner mulighed herfor. Indklagede bør i stedet sikre, at der ydes klagerne et lån til nedbringelsen på tilsvarende vilkår som det udbetalte lån - uden omkostninger for klagerne.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, frifindes.

Hugo Wendler Pedersen / Susanne Nielsen