

---

21212179

**Værdiansættelse. Erstatningsansvar.**

Klageren, som ejede en ejendom, hvori der indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut, indgik i november 2011 en aftale om salg af ejendommen til en kontantpris på 2.400.000 kr. med et budgetteret salgspvenu på 520.060 kr. Køberen henvendte sig til sit pengeinstitut, som er koncernforbundet med realkreditinstituttet. Dette sket med henblik på finansiering af ejendommen hos realkreditinstituttet. Der blev i den anledning bestilt en vurdering gennem en ejendomsmægler, som foretager værdiansættelser for instituttet. Denne ansatte ejendommens værdi til 2.200.000 kr. Da vurderingen betød, at den i købsaftalen forudsatte finansiering ikke kunne tilvejebringes, valte køberen at træde tilbage fra handlen. Efter henvendelse fra klageren foretog realkreditinstituttets vurderingsansvarlige i januar 2012 en kontrolvurdering og nåede frem til en belåningsværdi på 2.400.000 kr. Denne værdi blev bekræftet over for klageren. Klageren rejste efterfølgende erstatningskrav mod realkreditinstituttet for det tab, han måtte lide. Dette sket med henvisning til, at den låneformidlende ejendomsmægler, der i første omgang havde vurderet ejendommen for realkreditinstituttet, var direkte årsag til, at klageren havde mistet handlen. I september 2012 solgte klageren ejendommen til en kontantpris på 2.185.000 kr., hvilket førte til et budgetteret salgspvenu på 288.865 kr.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet skulle erstatte det tab på 231.195 kr., som var en følge af den ophævede handel og det efterfølgende gensalg. Instituttet påstod principalt klagen afvist i medfør af Nævnets vedtægters § 2, stk. 2., subsidiært frifindelse.

*Flerallet* i Nævnet fandt, at klagerens relation til instituttet i forbindelse med den ejendomshandel, der blev klaget over, ikke udgjorde et privat kundeforhold, men var et erstatningsforhold uden for kontrakt, og klagen således faldt uden for Realkreditankenævnets kompetence, jf. nævnsvedtægternes § 2, stk. 2. *Flerallet* stemte derfor for at tage instituttets principale påstand om afvisning til følge. *Mindretallet* fandt, at retsforholdet udsprang af forbrugerinteresser, og at et "privat kundeforhold" ikke burde fortolkes så snævert som gjort af flertallet. Efter *mindretallets* opfattelse burde vedtægterne forstås sådan, at Realkreditankenævnets kompetence omfatter alle formueretlige tvister, som opstår mellem en forbruger og et realkreditinstitut. *Mindretallet* stemte derfor for at realitetsbehandle klagen. Afgørelsen blev truffet efter stemmeflerallet, og klagesagen blev som følge heraf afvist.

---

**K E N D E L S E**

afsagt den 18. juni 2013

**JOURNAL NR.:** 2012-01-12-179-NK

**INSTITUT:** Nordea Kredit A/S

**KLAGEEMNE:** Værdiansættelse. Erstatningsansvar.

**DATO FOR NÆVNSMØDE:** Den 23. maj 2013

**SAGSBEHANDLER:** Cand.jur. Keld Overvad Steffensen

**NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:**

Henrik Waaben (formand)  
Per F. Møller  
Morten B. Pedersen  
Jes Zander Brinch  
Per Englyst

## **SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:**

Klageren ejede en ejendom, hvori indestod et lån til indklagede.

Som sagen er oplyst, satte klageren i april 2011 sin daværende ejendom til salg til en udbudspris på 2.575.000 kr.

Den 1. september 2011 udarbejdede den sælgende ejendomsmægler en betinget købsaftale til køber 1 med en aftalt kontantpris på 2.475.000 kr. Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende:

**"16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

...

### **Betinget af eget salg**

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at køber får solgt sin ejendom beliggende ...(ejendommens adresse)...

...

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. nærværende ejendom, indtil nærværende købsaftale er endelig. Hvis sælger modtager yderligere købstilbud, er sælger berettiget til at tiltræde dette, betinget af, at nærværende handel bortfalder. Køber har herefter 3 dage fra meddelelsen herom er kommet frem til køber (excl. informationsdagen) til at acceptere den oprindelige købsaftale betingelsesløst ..."

Den 20. november 2011 blev der indgået en aftale med køber 2 om køb af ejendommen til en kontantpris på 2.400.000 kr. Af købsaftalen fremgår blandt andet følgende:

**"16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**

...

### **Køber gør sælger opmærksom på:**

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at købers bank godkender handlen i sin helhed. Skriftlig godkendelse skal være sælgers ejendomsmægler i hænde senest d. 28.11.2011. Såfremt godkendelse ikke er fremkommet senest den anførte dato kl. 14.00, er handlen annulleret og hverken køber eller sælger er hinanden et beløb skyldig ..."

Ligeledes den 20. november 2011 udarbejdede den sælgende ejendomsmægler en beregning af salgsprovenuet ved den indgåede handel. I beregningen opgjordes det budgetterede salgsprovenu til 520.060 kroner. Af provenuberegningen fremgår blandt andet følgende:

### **"8. Forbehold**

Salgsprovenuet er beregnet på de aftalte handelsvilkår og med gældende kurser, gebyrer mv. Efterfølgende ændringer af disse medfører, at salgsprovenuet ændres.

Såfremt ejerskiftelånets hovedstol reduceres grundet realkreditinstituttets låneudmåling, kan dette medføre ændrede kurser på pantebreve og ændret salgsprovenu.

...

I provenuet indgår ikke:

- Eventuelle opsigelsesrenter på private pantebreve og pengeinstitutlån, der indfries.
- Eventuel kurssikring af eksisterende og nye lån.
- Eventuelle periodiske ydelser på eksisterende lån som for eksempel rente og bidrag fra sidste termin og frem til dags dato.
- Beløb, der vedrører refusionsopgørelse, restancer, morarenter, gæld ifølge eventuelle tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg, samt lån sikret ved deklaration, der forbyder pantsætning og udlæg, medmindre andet er oplyst

...

Sælger har endnu ikke indleveret seneste årsopgørelse på sine indestående lån. Disse SKAL indleveres straks, så provenuet kan blive nøjagtigt. Indfrielsesbeløbene vil derfor ændre sig iht. beløbene i dette provenu ..."

Som sagen er oplyst, henvendte køber 2 sig til sit pengeinstitut, som er koncernforbundet med indklagede, med henblik på finansiering af købet hos indklagede. Pengeinstituttet bestilte i den forbindelse en vurdering gennem det ejendomsmæglerfirma, som foretager ejendomsbesigtigelser for indklagede til brug for realkreditbelåning.

Ligeledes efter det oplyste ansatte den vurderende ejendomsmægler ejendommens værdi til 2.200.000 kr., hvilken værdiansættelse blev meddelt såvel pengeinstituttet som køber 2.

Da vurderingen betød, at den i købsaftalen forudsatte finansiering ikke kunne tilvejebringes, valgte køber 2 at træde tilbage fra handlen. I den forbindelse sendte køber 2 den 4. december 2011 følgende e-mail til den sælgende ejendomsmægler:

"... Vi har besluttet, at vi ikke går videre.

Vi vælger at lytte til kreditforeningen, der vurderer prisen for høj på dette hus.

Vi beklager naturligvis, at det måtte komme til dette, men det er, hvad vores mavefornemmelse fortæller os ..."

Den 5. januar 2012 skrev indklagede en e-mail til klageren, hvoraf følgende fremgår:

"... Som lovet vender jeg lige tilbage til dig, efter vi har drøftet sagsforløbet omkring salget af jeres ejendom.

Jeg kan bekræfte, at vi ikke kan oplyse, hvad ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... har vurderet jeres ejendom til, vurderingen er bestilt af ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... til brug for købers finansiering.

...(Indklagede)... har taget vurderingen af jeres ejendom op til nærmere overvejelse endnu en gang med udgangspunkt i det aktuelle marked i ... ..(Indklagedes vurderingssagkyndig 1 og 2)... mener, at en belåningsværdig på 2.400.000 er den nuværende markedsværdi med udgangspunkt i den særdeles gode stand jeres ejendom har og det særligt velholdte og velplejede udtryk. Det betyder, at såfremt der findes en kreditværdig køber i det nuværende marked til 2.400.000, kan ...(indklagede)... bekræfte salgsprisen ..."

Den 6. januar 2012 svarede klageren på indklagedes e-mail, og af svaret fremgår blandt andet følgende:

"... Indledningsvis vil jeg naturligvis fortælle, at vi er tilfredse med jeres ændrede vurdering. Vi har jo hele tiden ment, at huset med ca. 10 fremvisninger og 2 købsaftaler på 6 mdr. har været prissat korrekt på 2.575.000 med en i markedet nødvendig margin til forhandling.

Når det er sagt, ærgrer vi os selvfølgelig over, at vi er gået glip af en næsten afsluttet handel, hvor vi ville have solgt vores hus. Vi mener, at det er ...(den låneformidlende ejendomsmægler)..., der er direkte årsag til, at vi har mistet denne handel, hvor også den betingede købsaftale på 2.475.000 (godkendt af advokat og bank) gik i vasken. Grundlaget, hvorpå den beslutning om ikke at godkende prisen er taget, er efter vores mening useriøs, og afspejler med stor klarhed, at det er en uprofessionel samarbejdspartner I har i ...(den låneformidlende ejendomsmægler)...

Som kunde hos ...(indklagede)... kan vi naturligvis kun undre os over, hvilke andre fejltagelser ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... har lavet, idet jeg ved, at han har vurderet vores hus før i forhold til realkreditbelåning. Dette punkt vil jeg naturligvis gerne have din mening om.

Afslutningsvist mener vi, at vi er påført et tab, idet vi nu ikke ved, om vi får solgt vores hus, og om prisen på 2.400.000 vi kunne sælge for før, stadig er opnåelig på nuværende tidspunkt. Det største tab vi har taget, føler vi dog er personlig, idet vi har 2 børn, der starter skole til sommer, og nu højst sandsynligt må skifte skole ved et senere salg af huset, hvilket vi ville have undgået såfremt handlen var gået som den burde hos jer. Hvordan stiller ...(indklagede)... sig i forhold til dette?

Vi ser frem til at høre fra dig ..."

Ligeledes den 6. januar 2012 meddelte den sælgende ejendomsmægler klageren, at han fra køber 2 pr. e-mail havde fået oplyst, at denne havde købt en anden ejendom. Af køber 2's e-mail fremgår endvidere følgende:

"... Håber for sælger og selvfølgelig for dig, at I har solgt det hurtigt.

Det lyder som en stor fejl fra ...(indklagedes)... side, der jo faktisk kostede sælger et salg, som ellers var en "sure deal" - de må være ret ærgerlige på ...(indklagede)... kan jeg tænke mig ..."

Den 10. januar 2012 kvitterede indklagedes klageansvarlige pr. e-mail for modtagelsen af klagen og oplyste, at sagen ville blive undersøgt, hvorefter den klageansvarlige ville vende tilbage med svar.

Klageren orienterede herefter den klageansvarlige om, at køber 2 havde erhvervet en anden ejendom.

Indklagedes klageansvarlige vendte ved e-mail af den 18. januar 2012 tilbage med svar til klageren:

"... Indledningsvis skal det bemærkes, at ...(indklagede)... ikke er bekendt med de nærmere vilkår i den købsaftale, som I indgik med køberne.

I denne sag er der tale om, at der på købers foranledning indledes en procedure med henblik på, via ...(det koncernforbundne pengeinstitut)..., at der på købers vegne søges om et lån i ...(indklagede)... til finansiering af handelen.

Som en fast del af ...(indklagede-koncernens)... koncept - uanset om der er tale om finansiering af en handel eller tillægsbelåning - indhentes en vurdering hos ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... af den pågældende ejendom til internt brug for ...(indklagedes)... lånesagsbehandling.

...(Indklagede)... skal i forbindelse med lånesagsbehandlingen - herunder værdiansættelse og låneudmåling - følge de regler, der fremgår af realkreditloven og den af Finanstilsynet udstedte bekendtgørelse om værdiansættelse.

Det følger af bekendtgørelsen, at der skal ske en værdiansættelse af ejendommen. Ansættelsen af pantets værdi må ikke overstige ejendommens rimelige kontante handelsværdi. Hvis ejendommen er handlet mellem uafhængige parter inden for en periode på 6 måneder før lånetilbudstidspunktet, kan belåningsværdien ikke overstige kontantprisen ifølge købsaftalen.

En handel sætter med andre ord det øvre maksimum for ejendommens belåningsværdi - men udelukker ikke at ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... og dermed ...(indklagede)... kan ansætte en lavere belåningsværdi end den konstaterede handelspris.

Værdiansættelsen i forbindelse med en finansiering af handelen skal således kunne bekræfte den aftalte kontantpris. ...(Den låneformidlende ejendomsmægler)... har ved vurderinger for ...(indklagede)... både en ret og en pligt til at sætte en efter ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... opfattelse korrekt værdi, der ikke kan overstige den aftalte kontantpris - uanset hvad ejendommen i øvrigt er handlet til.

I dette konkrete tilfælde kunne ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... ikke bekræfte den aftalte kontantpris. Dette blev meddelt ...(det koncernforbundne pengeinstitut)... og køber.

Dette fører efter det for os oplyste til, at køber udtræder af handelen. Vi er som oven for nævnt ikke bekendt med indholdet i den indgåede købsaftale, og hvorledes denne situation er beskrevet.

På grund af købers udtræden af handelen, bliver der ikke søgt om et lån i ...(indklagede)..., og ...(indklagede)... har ikke foretaget en lånesagsbehandling i den pågældende sag.

Det følger af værdiansættelsesbekendtgørelsen, at ...(indklagede)... inden effektivering af et lån skal foretage stikprøvekontrol af vurderinger foretaget af mæglere på ...(indklagedes)... vegne.

Vurderingen af jeres ejendom ville ikke blive udtaget til stikprøvekontrol, i og med at der aldrig igangsættes en lånesagsprocedure i ...(indklagede)...

Efter din henvendelse til ...(indklagede)..., hvor du drøftede sagen blandt med ...(medarbejder hos indklagede)..., besluttede vi imidlertid at udtage den pågældende vurdering til stikprøve. Medvirkende til beslutningen er, at vi får oplyst, at ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... ikke har foretaget en indvendig besigtigelse af ejendommen.

Efter en vurdering foretaget af ...(indklagedes)... vurderingsinspektør, når vi frem til, at vi kan bekræfte den konstaterede handelspris.

Vi vil herefter konkludere:

Der er i lovgivningen og tilhørende bekendtgørelser fastsat nærmere regler for, hvorledes ...(indklagede)... skal foretage værdiansættelser. Værdiansættelsen er en intern procedure, der danner baggrund for låneudmåling og bevilling af lån, og det er således ikke en procedure, som køber eller sælger i en ejendomshandel kan støtte ret på.

Det forhold, at ...(indklagede)... efter en kontrolvurdering af ...(den låneformidlende ejendomsmægler)... vurdering når frem til en højere værdi end ...(ejendomsmægleren)... medfører ikke, at ...(indklagede)... kan gøres ansvarlig for, at handelen ikke blev gennemført. Hvis ...(indklagede)... vurderer, at mægleren har begået en fejl i forbindelse med vurderingen, vil det være et spørgsmål, som internt vil blive taget over for den pågældende mægler ..."

Klageren besvarede e-mailen ved en ny mail af 22. marts 2012, hvoraf blandt andet fremgår:

"... Jeg kan til din orientering oplyse dig, at vi ikke har henlagt sagen, men vil forelægge sagen for Realkreditankenævnet. Du har i din mail af 18. januar afgivet selvmodsigende og urigtige oplysninger, hvilket vi naturligvis vil lægge stor vægt på i vores klage til nævnet.

Ligeledes skal jeg påpege, at du ikke har oplyst os om denne mulighed for at indbringe jeres afvisning af vores klage for ankenævnet, hvilket efter min orientering er en pligt, du har. Dette er naturligvis uacceptabelt og et yderligere udtryk for jeres dårlige håndtering af sagen ..."

Den 19. september 2012 udarbejdede den sælgende ejendomsmægler en ny beregning af salgsprovenu baseret på en salgspris på 2.185.000 kroner. I beregningen opgjordes det budgetterede salgsprovenu til 288.865 kr.

Klageren solgte ved købsaftale af den 25. september 2012 ejendommen til køber 2 for en kontantpris på 2.185.000 kr. med overtagelse den 4. januar 2013.

Herefter indbragte klageren sagen for Realkreditankenævnet.

### **PARTERNES PÅSTANDE:**

Klageren påstår indklagede tilpligtet at erstatte det tab på 231.195 kr., som er en følge af den ophævede handel og det efterfølgende gensalg.

Indklagede påstår principalt klagen afvist i medfør af Nævnets vedtægters § 2, stk. 2. Subsidiært påstår indklagede frifindelse.

### **KLAGERENS FREMSTILLING:**

Klageren oplyser følgende om baggrundshistorien:

Klageren satte den 5. april 2011 sin gennemrenoverede bolig til salg til en udbudspris på 2.575.000 kr.

Klageren indgik i september 2011 en købsaftale med køber 1 til en salgspris 2.475.000 kr. Handlen var betinget af salg af køber 1's bolig. Handlen blev godkendt af køber 1's bank/realkreditinstitut og advokat.

Klageren indledte i november 2011 salgsforhandlinger med køber 2. Købsaftale blev underskrevet med en salgspris på 2.400.000 kr., hvorved den betingede købsaftale bortfaldt. Handlen forløb helt normalt, lige indtil køber 2's realkreditinstitut, som også er klagerens, skulle godkende salgsprisen efter en ejendomsbesigtigelse. Hertil anvendtes en ejendomsmægler, som indklagede samarbejdede med.

Klageren blev først 2-3 dage før udløbet af advokat- og bankforholdet kontaktet af ejendomsmægleren for at aftale vurderingstidspunktet, og ejendomsmægleren tilkendegav, at "de vist havde lidt travlt". Da klageren ringede til ejendomsmægleren for at flytte tidspunktet for besigtigelsen grundet trafik på hjemturen fra København, fik klageren at vide, at det ikke var nødvendigt at besigtige ejendommen indvendigt. Mægleren skulle blot konstatere "at der lå et hus", som ejendomsmægleren udtrykte det.

Dagen før advokat- og bankforbeholdet udløb, blev klageren kontaktet af den sælgende ejendomsmægler, som meddelte, at køber 2's realkreditinstitut (indklagede) ikke kunne godkende handlen. Klageren kontaktede straks indklagede pr. tlf., og indklagede indvilgede i, at der skulle foretages en ny vurdering, hvor en indvendig besigtigelse også ville ske. Efter en fornyet vurdering og besigtigelse af vurderingsfolk tilknyttet indklagedes koncern

fik klageren meddelelsen om, at vurderingen var ændret til 2.400.000 kr.

Køber 2 var imidlertid af indklagede blevet gjort bekendt med, at indklagede ikke ville godkende handlen, som derved gik i vasken ganske få timer før deadline. Køber 2 ville ikke længere forsøge at få en handel gennemført, idet køber 2 var urolig over meldingen. Køber 2 har siden sagt, at de ville have handlet til prisen - med deres egne ord "en sure deal" fra deres side.

I et stagnerende marked og efter lange forhandlinger endte klageren med at sælge ejendommen for 2.185.000 kr. Klageren har ud fra salgsprovenuberegningerne opgjort sit tab til 231.195 kr.

-0-

Klageren kontaktede ikke den låneformidlende ejendomsmægler vedrørende besigtigelse af ejendommen i forbindelse med salget, og denne var således ikke inde i ejendommen i forbindelse hermed. Den pågældende mægler har derimod længe før hussalget været ude på ejendommen for at vurdere den i forhold til tillægsbelåning. Denne vurdering var efter klagerens opfattelse en meget negativ oplevelse, hvorfor klageren naturligvis ikke kontaktede ejendomsmæglerfirmaet, da han ville sælge sit hus.

Ejendomsmægleren valgte ikke at følge en faktisk handelspris mellem to uafhængige parter opnået på en standardejendom i top stand. Dette må antages at være et usædvanligt skridt, hvilket i sig selv burde have gjort en indvendig besigtigelse til en streng nødvendighed. At afvise en aftalt handelspris på en sådan ejendom og i det prisleje hører ifølge utallige mæglere, klageren har talt med vedrørende sagen, til de absolutte sjældenheder. Når handelsprisen afvises, sker det ifølge disse mange forskellige mæglere udelukkende, når der er tale om handler mellem nærtstående parter.

Klageren henviser på ny til den ejendomsmæglervurdering, der blev foretaget forud for, at ejendommen blev sat til salg, og hvor ejendommen blev vurderet til 2.575.000 kr. Tre andre ejendomsmæglerfirmaer lavede ligeledes salgsvurderinger, der var mellem 2.400.000 kr. og 2.475.000 kr. ved en salgsperiode på ca. 3 måneder. Alligevel har den låneformidlende ejendomsmægler ud fra en udvendig besigtigelse alene kunnet vurdere, at handelsprisen var forkert.

Klageren er af den opfattelse, at det er af afgørende betydning, at hans ejendom blev vurderet indvendigt, idet han indtil salget har istandsat både inde og ude. Det faktum, at ejendomsmægleren ikke mener, at det ville have ændret noget med en indvendig

besigtigelse, afspejler ejendomsmæglerens syn på vurderinger og forpligtelser efter lovgivningen. Der er derfor handlet forsætligt fra ejendomsmæglerens side i sagen. Klageren håber, at det kommer til at få en konsekvens fra indklagedes side, at deres samarbejdspartnere på denne måde handler ganske uagtsomt til skade for systemets troværdighed.

Vurderingen af klagerens ejendom er, hvad enten den er bestilt af banken eller indklagede, til brug for indklagedes arbejde. Ejendomsvurderinger danner grundlag for og er en fast del af låneansøgningen til indklagede. Indklagede er derfor i meget høj grad involveret i sagsforløbet og har derfor gennem den låneformidlende ejendomsmægler handlet ansvarspådragende. Indklagede baserer sin belåning og sine forretninger med kunderne på ejendomsmæglerfirmaets arbejde, og ejendomsmæglerfirmaets medarbejdere har derfor prokura/fuldmagt til at handle på indklagedes vegne. Vurderingen er således foretaget på indklagedes foranledning, og det er derfor indklagedes ansvar, at disse vurderinger følger den til enhver tid gældende lovgivning. Dette har ikke været tilfældet, hvilket instituttet selv har erkendt.

Klageren understreger, at indklagedes kontrol af ejendomsmæglerens vurdering skete på klagerens foranledning.

Indklagede har ved sin slingrende sagsbehandling ikke har levet op til god forretningsskik, idet indklagede har skræmt købere bort på baggrund af en ejendomsvurdering, som indklagede efterfølgende skriftligt selv har underkendt, grundet fejl i sagsbehandlingen.

Klageren tager afstand fra indklagedes bemærkning om, at den låneformidlende ejendomsmæglerens vurdering skulle være korrekt, og at køberne i den annullerede handel havde betalt for meget for ejendommen. Klageren henviser til, at to ansatte i indklagedes vurderingsafdeling tidligere har bekræftet, at handelsprisen på 2,4 mio. var berettiget - både ud fra husets stand, og ud fra markedet på handelstidspunktet i øvrigt. Ud fra disse tilkendegivelser om ejendommens rette værdi på det tidspunkt anser klageren en grundlæggende ansvarsbetingelse for opfyldt, nemlig at ejendomsmæglerfirmaet lavede en fejlvurdering af hans ejendom i en sag, hvor lovgivningen ikke blev overholdt.

Vedrørende indklagedes henvisning til vedtægternes § 2, stk. 2, har klageren følgende bemærkninger:

Klageren er nu og var på tidspunktet for den mangelfulde vurdering af hans ejendom kunde i indklagede. Klageren har derfor en retlig interesse i sagen.

Klageren har som kunde hos indklagede igennem længere tid været afhængig af, at selskabet har foretaget korrekte vurderinger med henblik på tillægsbelåninger osv. Klageren har derfor en interesse i, at selskabets procedurer følger den til enhver tid gældende lovgivning. Derfor har klageren en retlig interesse i sagen.

Vurderingen var netop som fast del af indklagedes koncept bestilt af indklagede. Instituttet bruger vurderingen i sit arbejde, og det er derfor indklagedes ansvar, at lovgivningen overholdes. Det var ikke tilfældet. Klageren har som direkte konsekvens af indklagedes mangelfulde og ansvarspådragende handlen lidt et påviseligt økonomisk tab. Klageren har derfor en retlig interesse i sagen.

#### **Anbringender:**

Klageren gør til støtte for sin påstand gældende, at:

- Indklagede ikke har handlet i overensstemmelse med den finansielle lovgivning.
- Indklagede ingen særlig grund havde til at fravige handelsprisen på 2.400.000 kr.
- Indklagede ved sin efterfølgende vurdering indrømmer, at belåningsværdien burde være 2.400.000 kr. - dvs. den værdi, som køber 2 var kreditgodkendt til.
- Indklagede bærer ansvaret for vurderingen af klagerens ejendom og er derfor erstatningsansvarlig over for klageren.
- Der er en direkte sammenhæng mellem vurderingen fra indklagede/ejendomsmægleren, og det faktum at handlen blev ophævet, og det var en påregnelig følge af, at en 80 pct. belåning ikke kunne godkendes.
- Indklagede ud fra god skik reglerne burde have reageret proaktivt i forhold til ejendomsmæglerens for lave vurdering.
- Klageren har en retlig interesse i sagen, dels fordi han også er kunde hos indklagede, dels fordi han har lidt et tab som direkte følge af ejendomsmæglerens og indklagedes overtrædelse af den finansielle lovgivning.

#### **INDKLAGEDES FREMSTILLING:**

Indklagede oplyser, at den første kontakt mellem klageren og indklagede var klagerens telefoniske henvendelse til indklagede, der førte til, at indklagede besluttede, at ejendomsmæglerens vurdering af ejendommen skulle udtages til stikprøvekontrol. Resultatet af stikprøvekontrollen blev meddelt klageren ved mail af 5. januar 2012.

Herefter foregik der en mailkorrespondance mellem klageren og indklagede, jf. de fremlagte e-mails.

Der har ikke været yderligere kontakt mellem klageren og indklagede siden den 22. marts 2012.

Vedrørende selve sagsforløbet bemærker indklagede følgende:

Den koncernforbundne bank indhentede til brug for en kundes finansiering af købet af ejendommen en ejerskiftevurdering fra ejendomsmægleren. Den aftalte købesum var DKK 2.400.000.

Vurderingsrapporten blev udarbejdet af ejendomsmægleren den 25. november 2011 og sendt til banken.

Da handelsprisen på DKK 2.400.000 ikke kunne bekræftes af ejendomsmægleren, der vurderede ejendommen til DKK 2.200.000, sendte filialen ikke låneansøgning til indklagede. Indklagede er således uden kendskab til den konkrete sag på daværende tidspunkt. De for ejendommens vurdering relevante dokumenter har været tilgængelige for den låneformidlende ejendomsmægler.

I forbindelse med klagerens henvendelse til indklagede vedrørende vurderingen af ejendommen udarbejdede indklagede en redegørelse for sagsforløbet, jf. indklagedes mail af 18. januar 2012 til klageren.

Indklagede oplyser supplerende, at indklagede har drøftet den pågældende vurdering med ejendomsmægleren.

Ejendomsmægleren og klageren aftalte i november 2011 en dato for besigtigelse af ejendommen til brug for ejerskiftevurderingen. Klageren var imidlertid ikke til stede på ejendommen på det aftalte tidspunkt, så ejendomsmægleren besigtigede således kun ejendommen udvendigt.

Ejendomsmægleren har oplyst, at han ikke anså det for nødvendigt at foretage en yderligere indvendig besigtigelse af ejendommen, idet ejendomsmægleren kendte ejendommen i forbindelse med, at han havde vurderet ejendommen på klagerens foranledning, da ejendommen skulle sættes til salg.

Ejendomsmægleren har også over for indklagede oplyst, at hans vurdering af ejendommen den 25. november 2011 på DKK 2.200.000 ikke ville have været anderledes, selv om han havde foretaget en indvendig besigtigelse.

Ooo000ooo

Indklagede bemærker, at ejendomsmæglerfirmaet ikke er et datterselskab af indklagede. Ejendomsmæglerfirmaet ejes af det koncernforbundne pengeinstitut og har en række mæglere tilknyttet ejendomsmæglerkæden ved franchiseaftaler. Indklagede har en samarbejdsaftale med de pågældende mæglere.

I den konkrete sag er det en kunde i den koncernforbundne bank, der har indgået aftale om køb af klagerens ejendom.

For at kunne tage stilling til, om indklagede kunne finansiere købet, skulle ejendommen vurderes. Derfor fremsendtes sagen af banken til ejendomsmægleren.

Hvis køberne efter denne vurdering fortsat ønskede finansiering i indklagede, ville der blive indsendt en låneansøgning til indklagede sammen med ejendommens relevante papirer samt ejendomsmæglerens vurdering.

I den konkrete sag blev ikke sendt nogen låneansøgning, da køberne ikke kunne forvente fuld finansiering hos indklagede.

Indklagede er ikke bekendt med, om køberne eller sælgeren har forsøgt at opnå finansiering i et andet realkreditinstitut.

Ooo000ooo

Det følger af Finanstilsynets bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, § 4, at belåningsværdien af en ejendom, der handles mellem uafhængige parter, ikke kan overstige kontantprisen ifølge købsaftale eller skøde opgjort i henhold til lov om omsætning af fast ejendom.

Reglen sætter alene en øvre grænse for belåningsværdien og udelukker ikke, at ejendommens belåningsværdi kan være lavere end den konstaterede handelsværdi.

Det er således i fuld overensstemmelse med den nævnte regel, at ejendomsmægleren foretog en vurdering af ejendommen og i det konkrete tilfælde ikke mente at kunne bekræfte handelsprisen og dermed nåede frem til en belåningsværdi, der er lavere end handelsprisen.

Indklagede er ikke bekendt med, om der har været forsøgt indhentet tilbud om ejerskiftefinansiering i andre institutter.

Det er korrekt, at en værdiansættelse af ejendommen forudsætter en indvendig og udvendig besigtigelse. Som før nævnt kendte

ejendomsmægleren ejendommens indre stand, og indklagede anser det i den konkrete sag for at være uden betydning for resultatet, at ejendommen ikke blev indvendigt besigtiget i november 2011.

Det følger af den førnævnte bekendtgørelses § 3, stk. 2-4, at værdiansættelse kan overlades til ikke-ansatte, men at instituttets ansatte inden effektivering skal foretage en jævnlig og tilbundsgående stikprøvekontrol med besigtigelse af en passende andel af de eksternt foretagne værdiansættelser på basis af vurderingsrapporter.

Den konkrete sag blev udtaget til kontrolvurdering som følge af henvendelsen fra klageren - blandt andet fordi indklagede fik oplysning om den manglende indvendige besigtigelse.

Indklagedes stikprøvekontrol førte til, at handelsprisen kunne bekræftes. Heri ligger ikke, at det dermed kan konkluderes, at ejendomsmæglerens vurdering var objektivt forkert.

Vurdering af fast ejendom er bygget på et element af skøn, og dette skøn kan give sig udtryk i afvigelser. En kontrolvurdering kan føre til, at en værdi sættes ned eller som i dette tilfælde sættes op.

Klageren gør gældende, at indklagede er erstatningsansvarlig for det tab, der følger af, at køberne ophævede handelen, og at sælger dermed ikke opnåede en handelspris på DKK 2.400.000, men kun DKK 2.185.000, som ejendommen blev solgt for i september 2012.

Indklagede afviser, at der kan rejses et erstatningskrav over for indklagede.

Uanset om der måtte være en direkte sammenhæng imellem, at handelsprisen ikke kunne bekræftes, og at køberne gjorde brug af deres mulighed for at hæve handelen, medfører dette ikke, at indklagede kan gøres erstatningsansvarlig.

Der skal foretages en vurdering af ejendommen til brug for en låneudmåling, og hverken køber eller sælger kan støtte ret på denne vurdering. En efterfølgende kontrolvurdering skal være en uafhængig kontrol af de foretagne vurderinger og må ikke påvirkes af et eventuelt sagsforløb.

Til støtte for sin principale påstand om afvisning i medfør af vedtægtens § 2, stk. 2, gør indklagede gældende, at klagen ikke vedrører eller udspringer af et kundeforhold mellem klageren og indklagede.

Den i sagen omhandlede købsaftale indeholder følgende bestemmelse i pkt. 16:

*Nuværende handel er fra købers side betinget af, at købers bank godkender handlen i sin helhed. Skriftlig godkendelse skal være sælgers ejendomsmægler i hænde senest d. 28.11.2011. Såfremt godkendelse ikke er fremkommet senest den anførte dato kl. 14,00, er handlen annulleret og hverken køber eller sælger er hinanden et beløb skyldig.*

Køberne henvendte sig i deres pengeinstitut, den koncernforbundne bank, med henblik på at få handlen finansieret. Som anført rekvirerede afdelingen en vurdering hos ejendomsmægleren, som skulle danne grundlag for en låneansøgning til indklagede. Vurderingen var 200.000 kr. lavere end købesummen.

Da den forudsatte finansiering herefter ikke kunne opnås, blev handlen ikke godkendt af banken. Det fremgår af den fremlagte mailkorrespondance, at køberne valgte at fastholde deres betingelse i stedet for at forhandle prisen ned med sælger eller søge handlen finansieret i et andet institut. Sagen endte med, at køberne erhvervede et andet hus.

Klageren har ikke på nogen måde været involveret i dette forløb. Formålet med den nævnte klausul var at sikre køberne en "second opinion", og at de kunne få handlen finansieret i deres pengeinstitut. Det lå derfor som en forudsætning, at klageren ikke havde nogen rolle i denne proces. Der har således ikke foreligget et kundeforhold til indklagede, som kan danne grundlag for at klage til Realkreditankenævnet.

Til støtte for den subsidiære påstand om frifindelse gør indklagede gældende, at indklagede ikke har handlet ansvarspådragende.

Indklagede har ikke været involveret i eller haft kendskab til det sagsforløb, som danner grundlag for klagen. Et eventuelt ansvar må herefter bygge på, at indklagede har indgået vurderingsaftale med ejendomsmægleren og derfor skal identificeres med den mægler, som gennemførte vurderingen.

En sådan identifikationsmulighed er udelukket i hvert fald i det foreliggende tilfælde, hvor der er tale om ansvar uden for kontrakt. Det ligger i vurderingsordningen, at ejendomsmægleren skal sikre overholdelse af offentligretlige belåningsregler. Det ville stride mod denne ordning, hvis tredjemand - og ikke mindst en ejendomssælger med personlig interesse - kunne støtte ret på en sådan vurdering eller påvirke dens resultat.

Indklagede har gjort rede for, hvorledes der skal føres kontrol med vurderingsresultaterne. Den efterfølgende vurdering i denne sag er et eksempel herpå.

En grundlæggende ansvarsbetingelse er under alle omstændigheder, at ejendomsmægleren ved en fejl har vurderet ejendommen for lavt. Dette er ikke tilfældet. Tværtimod tyder det senere gennemførte salg på, at ejendomsmæglerens vurdering var rigtig, og at køberne i den annullerede handel havde betalt for meget for ejendommen.

#### **OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:**

Bekendtgørelse nr. 687 af 20. juni 2007 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"Generelle bestemmelser om værdiansættelse

§ 1. Til brug for realkreditinstitutter værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer og pengeinstitutters værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer ansætter instituttet en rimelig kontantværdi for ejendommen uden hensyn til ejendommens prioriteringsforhold ...

§ 2. Ansættelsen af pantets værdi må ikke overstige ejendommens rimelige kontante handelsværdi, der er opnåelig inden for en salgsperiode på 6 måneder (markedsværdi), uanset om ejendommen netop er handlet til et højere beløb ... Ved ejendommens rimelige kontante handelsværdi forstås det beløb, som flere kyndige erhververe med kendskab til de stedlige pris- og markedsforhold for ejendomme af den pågældende art og med lignende størrelse, kvalitet og udstyr, må skønnes kontant at ville betale for ejendommen. Skønnes forholdene at betinge en særlig knaphedspris, skal der ved værdiansættelsen ses bort herfra. Ved værdiansættelsen skal der tages hensyn til en aktuel risiko for ændringer i markedsforhold eller strukturændringer.

§ 3. Besigtigelse og værdiansættelse skal foretages af en vurderingssagkyndig ansat i instituttet, der har de nødvendige kvalifikationer og relevant vurderingserfaring med den pågældende ejendomskategori og markedsforhold, og som er uafhængig af instituttets kreditbevillingsproces.

Stk. 2. Besigtigelse og værdiansættelse kan overlades til en ikke-ansat, hvis kravene i stk. 1 er opfyldt og instituttet har afgivet en detaljeret vurderingsinstruks. Tilsidesættelse af instrukser skal kunne sanktioneres, herunder i form af fratagelse af vurderingsopgaven uden varsel. Betalingen for vurderingerne må ikke afhænge af størrelsen af de ansatte værdier.

Stk. 3. Overlades værdiansættelsen til ikke-ansatte, skal instituttets ansatte inden effektivering foretage en jævnlig og tilbundsgående stikprøvekontrol med besigtigelse af en passende andel af de eksternt foretagne værdiansættelser på basis af vurderingsrapporter. Stikprøverne skal have et sådant omfang og være udtaget på en sådan måde, at der opnås tilstrækkelig sandsynlighed for, at ejendomsbeskrivelser og værdiansættelser, der er ukorrekte i forhold til de

faktiske forhold, gennemgås. Såfremt instituttet ikke har en model i overensstemmelse med kravene i 2. pkt., skal instituttet løbende foretage stikprøver, der skal udgøre minimum 5 pct. af de værdiansættelser, som instituttet har overladt til ikke-ansatte.

Stk. 4. Foretages stikprøvekontrollen inden afgivelse af tilbud, skal låneudmålingen altid ske på basis af den af instituttet fastsatte værdi.

Stk. 5. Foretages stikprøvekontrollen efter tilbudsafgivelse, skal tilbuddet indeholde forbehold for endelig godkendelse, og låneudmålingen skal justeres ved afgivelse af nyt reduceret tilbud, såfremt den for det tilbudte lån nødvendige belåningsværdi overstiger den af instituttet fastsatte belåningsværdi med enten 5 pct. eller 75.000 kr.

Værdiansættelse af ejerboliger og fritidshuse

§ 4. Såfremt ejendommen ved ikke-tvangssalg er handlet mellem uafhængige parter mindre end 6 måneder før tilbudstidspunktet, kan belåningsværdien ikke overstige kontantprisen ifølge købsaftale eller skøde opgjort i henhold til lov om omsætning af fast ejendom, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis parternes indbyrdes forhold giver grundlag for at antage, at salgsprisen ikke er udtryk for en markedspris, jf. § 2, stk. 1. Endvidere finder stk. 1 ikke anvendelse, hvis der efter handelstidspunktet er foretaget væsentlige værdiforøgende byggearbejder, eller der er taget forbehold herom i lånetilbuddet ...

Besigtigelse, sagsdokumentation, løbende overvågning og långivning i udlandet

§ 27. Før endelig værdiansættelse skal ejendommen være besigtiget udvendigt og indvendigt, medmindre lånet ydes mod fuld offentlig garanti ..."

#### **ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:**

3 medlemmer - Henrik Waaben, Jes Zander Brinch og Per Englyst - udtaler:

Klagerens relation til indklagede i forbindelse med den ejendomshandel, der klages over, udgør ikke et privat kundeforhold, men er et erstatningsforhold uden for kontrakt. Klagen falder derfor uden for Realkreditankenævnets kompetence, jf. nævnsvedtægternes § 2, stk. 2. Vi stemmer derfor for at tage indklagedes principale påstand om afvisning til følge.

2 medlemmer - Per F. Møller og Morten B. Pedersen - udtaler:

Vi finder, at retsforholdet udspringer af forbrugerinteresser, og at et "privat kundeforhold" ikke bør fortolkes så snævert som gjort af flertallet. Efter vores opfattelse bør vedtægterne forstås sådan, at Realkreditankenævnets kompetence omfatter alle formueretlige tvister, som opstår mellem en forbruger og et realkreditinstitut. Vi stemmer derfor for at realitetsbehandle klagen.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

**b e s t e m m e s**

Klagesagen afvises.

Henrik Waaben  
Formand

/

Susanne Nielsen  
Sekretariatschef