
21308130

Forhåndslån. Nedbringelseskrav.

Klageren havde erhvervet en ejendom, som skulle renoveres for et beløb i størrelsesordenen 378.000 kr. Det indklagede realkreditinstitut afgav den i februar 2011 gennem et af sine låneformidlende pengeinstitutter lånetilbud til klageren på et 5 pct. obligationslån på 893.000 kr. som delvist forhåndslån. Det fremgik af lånetilbuddet, at forhåndslånsgarantien først kunne frigives, når byggeriet var færdigmeldt og endelig vurderet af en vurderingsansvarlig uden krav om ekstraordinær nedbringelse som følge af nedsat værdi. Lånetilbuddet var baseret på instituttets skønnede værdiansættelse af ejendommen efter forbedring på i alt 1.100.000 kr. Lånet blev udbetalt i marts 2011. Ved den endelige vurdering af ejendommen i maj og juni 2013 blev ejendommens værdi blev ansat til 900.000 kr. Dette førte til, at pengeinstituttet i juli 2013 under forhåndslånsгарантиen nedbragte lånet med nominelt 214.738 kr.

Klageren nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet havde været uberettiget til at kræve forhåndslånet nedbragt som sket. Instituttet påstod frifindelse.

Nævnet fandt, at der i lånetilbuddet var givet klageren de relevante oplysninger om vilkårene for forhåndslån, herunder at lånet kunne kræves nedbragt, hvis den endelige vurdering efter færdiggørelsen ikke gav grundlag for det udbetalte lån. Instituttets beregning af nedbringelsen var imidlertid efter Nævnets opfattelse ikke korrekt, idet nedbringelseskravet skulle udgøre forskellen i kontantudmålingen mellem før- og efterværdien, dvs. 80 pct. af 200.000 kr. = 160.000 kr. Dette beløb gav omregnet et nominelt obligationsbeløb på ca. 162.058,14 kr. på beregningstidspunktet. Nævnet tilpligtede derfor instituttet at kompensere klageren for virkningen af, at der var krævet nedbringelse af ca. 40.000 kr. kontant for meget. Dette kunne ske ved retablering af realkreditlån for beløbet uden udgifter for klageren samt refusion af merrenteudgiften frem til retableringen.

K E N D E L S E

afsagt den 22. oktober 2014

JOURNAL NR. : 2013-01-08-130-T

INSTITUT: Totalkredit A/S

KLAGEEMNE: Forhåndslån. Nedbringelseskrav.

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. august 2014

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Henrik Waaben (formand)

Per F. Møller

Morten B. Pedersen

Per Englyst (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 14, stk. 1)

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren havde erhvervet en ejendom, som skulle renoveres for et beløb i størrelsesordenen 378.000 kr.

Det indklagede realkreditinstitut afgav den 15. februar 2011 gennem et af sine låneformidlende pengeinstitutter lånetilbud til klageren. Lånetilbuddet omhandlede et 5 pct. obligationslån på 893.000 kr. som delvist forhåndslån. Af lånetilbuddet fremgår blandt andet følgende:

"... Udbetalingsbetingelser

Lånet kan udbetales, når

- Nødvendige dokumenter i henhold til dokumentationsliste foreligger og er godkendt eller der er stillet garanti herfor
- Låne- og pantsætningsaftale underskrevet
- Underskriftsdokument er underskrevet
- Forhåndslånsgaranti er stillet af formidlende pengeinstitut
- Værdien er godkendt til udmåling af forhåndslån
- Endelig opgørelse over byggeudgifter og eventuel entreprisekontrakt

...

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 uden krav om ekstraordinær nedbringelse, som følge af nedsat værdi
- Underskrevet endelig opgørelse over byggeudgifter på mindst kr. 378.000
- Låntager ikke er registreret i Ribers Kreditinformation og lignende
- Værdien af ejendommen er godkendt til endeligt lån
- Forfaldne terminsydelser er betalt på tidspunkt for frigivelse af forhåndslånsgaranti.

...

I øvrigt kan vi oplyse

...

Såfremt byggeriet ikke er påbegyndt senest 6 måneder efter eller afsluttet senest 2 år efter lånets udbetaling, eller den pantsatte ejendom ved byggeriets afslutning ikke frembyder den fornødne værdi, kan lånet blive krævet nedbragt.

..."

Lånetilbuddet var efter det oplyste baseret på indklagedes skønnede værdiansættelse af ejendommen efter forbedring på i alt 1.100.000 kr.

Det tilbudte lån blev udbetalt den 1. marts 2011 på basis af en forhåndslånsgaranti for det låneformidlende pengeinstitut.

Efter det oplyste blev der i maj og juni 2013 foretaget besigtigelse af klagerens ejendom med henblik på en færdigmelding af byggearbejdet. Vurderingen blev foretaget af et ejendomsmæglerfirma, som er koncernforbundet med indklagede.

Ved den endelige vurdering blev ejendommens værdi ansat til 900.000 kr., hvilket førte til, at det låneformidlende pengeinstitut den 11. juli 2013 under forhåndslånsgarantien nedbragte forhåndslånet med nominelt 214.738,38 kr.

Klageren protesterede forgæves over lånenedbringelsen og indbragte efterfølgende en sag for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet har været uberettiget til at kræve forhåndslånet nedbragt som sket.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at hendes hus blev vurderet af indklagede, og klageren fik et lån hjem på knapt 300.000 kr. Da arbejdet var udført efter 2 år, sendte indklagede en ny vurderingsmand, der nedvurderede huset med 200.000 kr., hvorefter indklagede forlangte lånet nedbragt med de 200.000 kr. Klagerens bank gav indklagede beløbet, uden at klageren skrev under på et nyt lån. Klagerens konto kom bare i minus.

De to personer, der har vurderet ejendommen, er fra samme ejendomsmæglerfirma. Den første af dem er ikke længere ansat hos ejendomsmæglerfirmaet. Det er dog ikke klagerens skyld, ligesom klageren ikke kan klandres for, at de to vurderingsfolk ikke kunne blive enige om vurderingen.

Klageren klagede også til vurderingsmanden. Banken har klageren klaget over andetsteds.

Klageren finder det uretfærdigt, forkert og totalt uacceptabelt, at man kan ændre værdien og lånet, efter at hun har forbedret huset. Desuden er der ikke udsendt nye papirer fra indklagede til hende med det nedsatte lån, hvilket hun finder useriøst.

Klageren har før fået lån i det med indklagede koncernforbundne realkreditinstitut, men har aldrig oplevet, at lånet er nedsat, eller at værdien af boligen er nedsat efter færdiggørelsen.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til, at klagen går på, at den vurdering, der er foretaget i forbindelse med færdiggørelsen af klagerens ombygning/renovering, er lavere end den vurdering, der blev foretaget i forbindelse med udbetalingen af forhåndslånet.

Når en ombygning/renovering, hvortil der er udbetalt et forhåndslån, bliver afsluttet, er indklagede forpligtet til at foretage en ny belåningsvurdering af ejendommen. Den nye belåningsvurdering må ikke ifølge de gældende regler for forhåndslån tage hensyn til den tidligere vurdering. Indklagede er således forpligtet til at se på ejendommen med friske øjne uden at skele til værdien af/omkostningen til den foretagne ombygning/renovering og blot tage afsæt i den aktuelle stand af ejendommen i den nye vurdering.

I en belåningsvurdering indgår der mange elementer, herunder ejendommen, dens stand, planløsning, beliggenhed m.m. og prisniveauet i området. Det betyder, at et faldende/ustabilt boligmarked kan få negativ indflydelse på en belåningsvurdering.

En belåningsvurdering er en vurdering, det enkelte realkreditinstitut foretager, og den kan afvige fra den markedsværdi, som en ejendomsmægler vil sætte ejendommen til salg for, og den kan variere fra realkreditinstitut til realkreditinstitut.

I den konkrete sag har ejendomsmæglerfirmaet på foranledning af det låneformidlende pengeinstitut foretaget den endelige vurdering af ejendommen. Ejendomsmæglerfirmaet har besøgt ejendommen to gange, henholdsvis i maj 2013 og juni 2013. I maj 2013 var renoveringen ikke helt færdig, og det var således nødvendigt at genbesigtige ejendommen i juni 2013. Ejendomsmæglerfirmaet er godkendt af indklagede til at kunne vurdere på vegne af indklagede, og ejendomsmæglerfirmaet har i den konkrete sag overholdt indklagedes forretningsgange om vurdering.

Klageren har fået formidlet forhåndslånet via et pengeinstitut, som havde stillet forhåndslånegaranti som påkrævet. Da den endelige vurdering forelå, og det var klart, at lånet skulle nedbringes, har pengeinstitutttet nedbragt forhåndslånet i henhold til den stillede forhåndsgaranti.

Det er beklageligt, at udgiften til ombygning af ejendommen ikke har medført den forventede værdistigning, men dette skyldes udefrakommende faktorer, som indklagede som realkreditinstitut er lovmæssigt forpligtet til at medtage i vurderingen af ejendommen.

Indklagede har gennemgået den konkrete vurdering og har ingen bemærkninger hertil, da den opfylder forretningsgangen, og indklagede fastholder derfor vurderingen af ejendommens belåningsværdi som fastsat ved frigivelsen af forhåndslånegarantien.

Det bemærkes, at der ikke skal underskrives nye dokumenter i forbindelse med nedbringelsen. Indklagede foretager et ekstraordinært afdrag på lånet, således at restgælden stemmer med belåningsgrænsen, og bibeholder alle øvrige aftalte lånevilkår. Derfor er der ikke sendt nye papirer til klageren.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 850 af 25/06/2014 indeholder følgende regler om udbetaling mod garanti m.v.:

"Udbetaling mod garanti m.v.

§ 8. Stk. 5. Til opførelse samt om- og tilbygning m.v. kan der ydes lån på grundlag af ejendommens forventede værdi (forhåndslån), såfremt der stilles sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis lånet ikke efter udløbet af fristen for byggeriets færdiggørelse kunne være ydet med det bevilgede beløb.

Stk. 6. I det omfang et lån er udstedt på grundlag af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, kan der ske udbetaling af lånet før endelig tinglysning, jf. stk. 1-5, hvis der stilles sikkerhed herfor i overensstemmelse med artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra a-c, og 3. afsnit, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber. Hvis sikkerheden stilles i form af en garanti fra et pengeinstitut, vil garantien være omfattet af den 15-procentsgrænse eller 10-procentsgrænse, som følger af artikel 129, stk. 1, 1. afsnit, litra c, og 3. afsnit, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber, medmindre garantien stilles i forbindelse med lån, hvor pantebrevet er anmeldt til tinglysning og der er stillet den nødvendige sikkerhed for pantebrevets endelige tinglysning og instituttet uden ugrundet ophold tilvejebringer endeligt tinglyst pantebrev. Garantien medregnes dog i 15-procentsgrænsen, hvis den stilles i henhold til stk. 3, 4 eller 5.

Stk. 7. Finanstilsynet kan fastsætte regler om ydelse af lån m.v. efter stk. 1-6."

Bekendtgørelse nr. 287 af 27. marts 2014 om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for

udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer indeholder følgende regler om forhåndslån:

"§ 26. Lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for særligt dækkede realkreditobligationer kan ikke udbetales før endelig værdiansættelse, medmindre der ydes lån til ikke-færdiggjorte byggearbejder på grundlag af den forventede værdi (forhåndslån).

Stk. 2. Forhåndslån kan kun udbetales, såfremt

...

6) der er taget forbehold for og stillet tilstrækkelig sikkerhed for, at lånet vil blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse kunne være ydet med det bevilgede beløb, jf. bekendtgørelse om realkreditinstitutters udlån mod midlertidig garanti m.v., og

...

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

...

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

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

Indklagede har fremlagt følgende beregning af det ekstraordinære afdrag, som den endelige vurdering gav anledning til:

"... Forhåndsværdiansættelse

Ejendommens markedsværdi før projekt: 800.000,00 kr.

Ejendommens markedsværdi inkl. projekt: 1.100.000,00 kr.

Endelig værdiansættelse

Belåningsværdi: 900.000,00 kr.

Kontant belåningsgrænse: 80% 720.000,00

Lånet (ved Tilpasningslån bruges kurs fra længstløbende fondskode)

			Kontantværdi
Beregningslånet:			
Respekterede låns restgæld:	944.000,00 kr.	Kurs: 98,73	932.011,20
...			
Kontantværdi:		Kursdato: 03.07.2013	932.011,20

Ekstraordinært afdrag

Kontantværdi: 212.011,20 kr.

Obligationsafdrag (nominelt): 214.738,38 kr. Ud fra beregningslånets kurs..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder, at der i lånetilbuddet er givet klageren de relevante oplysninger om vilkårene for forhåndslån, herunder at lånet kan kræves nedbragt, hvis den endelige vurdering efter færdiggørelsen ikke giver grundlag for det udbetalte lån.

Indklagedes beregning af nedbringelsen er imidlertid efter Nævnets opfattelse ikke korrekt, idet nedbringelseskravet skal udgøre forskellen i kontantudmålingen mellem før- og efterværdien, dvs. 80 pct. af 200.000 kr. = 160.000 kr. Dette beløb giver omregnet et nominelt obligationsbeløb på ca. 162.058,14 kr. på beregningstidspunktet.

Indklagede skal kompensere klageren for virkningen af, at der herudover er krævet nedbringelse af ca. 40.000 kr. kontant. Dette kan ske ved retablering af realkreditlån for beløbet uden udgifter for klageren samt refusion af merrenteudgiften frem til retableringen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Totalkredit A/S, tilpligtes at kompensere klageren for virkningen af, at der er krævet nedbringelse af ca. 40.000 kr. kontant for meget. Dette kan ske ved retablering af realkreditlån for beløbet uden udgifter for klageren samt refusion af merrenteudgiften frem til retableringen.

Henrik Waaben / Susanne Nielsen