



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 28. november 1994

JOURNAL NR: 1994-07-080-K

KLAGER:

INSTITUT: Danske Kredit Realkreditaktieselskab

KLAGEEMNE: Afslag på lån

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 22. november 1994

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Søren Geckler

Peter Møgelvang-Hansen

Flemming Borreskov

Torben Gjede



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren og dennes samleverske besluttede medio 1994 at erhverve fast ejendom.

Klageren fik den 5. juli 1994 udfærdiget en budgetoversigt, der udviste forholdene efter køb af en ejendom. Ifølge budgetoversigten havde klageren og hans samleverske et rådighedsbeløb årligt på 124.707 kr. efter afholdelse af samtlige faste udgifter.

Den ejendomsmægler, der formidlede ejendomshandlen, fremsendte den 6. juli 1994 et brev til det pengeinstitut, med hvilket indklagede er koncernforbundet, og som har specialfuldmagt til at foretage ekspedition af realkreditlån på vegne af indklagede. Ejendomsmægleren vedlagde udkast til en købsaftale og anmodede om tilbud på 6 pct. 30-årigt kontantlån i overensstemmelse med købsaftalens bestemmelser. Ejendomsmægleren vedlagde kopi af årsopgørelse m.v. og anmodede endvidere om godkendelse af køberne.

Indklagede afslog den 8. juli 1994 over for ejendomsmægleren telefonisk låneansøgningen. Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet er uberettiget til at give afslag på ejerskiftelån med den givne begrundelse.

Indklagede påstår principalt afvisning, subsidiært frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han og hans samleverske havde besluttet sig for at købe et hus, men at dette åbenbart ikke kunne lade sig gøre som følge af, at han havde fået bevilget en gældssanering i april 1994. Dette til trods for, at deres økonomi - efter udtalelse fra deres eget pengeinstitut og sælgerens pengeinstitut - er væsentlig bedre en gennemsnittet. Han henviser til det over for Ankenævnet fremlagte budget, som udviser et årligt rådighedsbeløb på 124.707 kr.

Afslaget på låneoptagelsen blev givet til deres ejendomsmægler med den begrundelse, at man ikke bevilger lån til personer, som har fået gældssanering.



Ejendomsmægleren og han selv har forespurgt de øvrige realkreditinstitutter om låneoptagelse, men har fået afslag med samme begrundelse - at man ikke bevilger lån til personer, som har fået gældssanering. Ved samtlige afslag blev det anført, at det var en principbeslutning, som realkreditinstituttet havde taget, og at han skulle forvente, at dette ville forfølge ham også efter de 5 år, som gældssaneringen varer. Disse afslag er for ham og hans samleverske helt urimelige af flere årsager. Dels bliver han reelt straffet to gange - først gennem en gældssanering - dernæst finder han ud af, at han bliver straffet, fordi han har fået en gældssanering. Gældssanering er jo et udtryk for, at hans økonomi er lagt i faste rammer. Herudover bliver hans samleverske også ramt af denne principbeslutning. Dette kan ikke være rimeligt. Hans samleverske er således også udelukket fra at købe hus, da hendes egen indkomst ikke er stor nok til at betale alle udgifter alene.

Realkreditinstitutterne er ikke forpligtet til at afgive lånetilbud eller yde lån, hvilket han kan godkende, såfremt afslag gives på et rimeligt grundlag, men i praksis virker det ikke sådan. Det er ikke rimeligt at give afslag, fordi man har rødt hår eller måske har en smitsom sygdom. I hans sag vil det betyde, at alle i dette land, som har fået bevilget gældssanering, er udelukket på forhånd uanset den enkeltes økonomiske formåen efter en gældssanering. Dette er på ingen måde at give afslag på et rimeligt grundlag.

Han finder, at det for indklagede er en alt for "billig" argumentation, når de anfører, at de ikke har fundet grundlag for at kunne imødekomme ansøgningen "efter sædvanlig konkret kreditmæssig vurdering". Indklagede burde henvise til, at man ikke yder lån til personer, som har fået bevilget gældssanering, og at et sådant afslag gælder i mindst 5 år plus en del år derudover, hvilket i praksis betyder, at man aldrig vil kunne opnå et lån, hvis man har fået gældssanering.

Formålet med en gældssanering er at give skyldneren mulighed for at kunne starte på en frisk - man visker tavlen ren. Når man har fået en gældssanering, har man mere styr på sin økonomi end mange andre mennesker. Dette kunne derfor være et plus og ikke som i dette tilfælde et minus. Herudover har han og hans samleverske et budget, som mange ville misunde dem, og som levner plads til leveomkostninger på et beløb, som er væsentlig større end mange andre personer.

En kreditvurdering må som et væsentligt element have noget at gøre med evnen til at kunne tilbagebetale lånet. Denne evne til tilbagebetaling, viser deres budget helt klart, at de har. Afslaget kan derfor alene henføres til hans gældssanering, hvilket han finder, at indklagede burde have anført.



INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Til støtte for sin principale påstand om klagens afvisning henviser indklagede til, at Realkreditankenævnet i tidligere sager har behandlet spørgsmålet om afslag på lån, og at Nævnet i disse sager har fastslået, at realkreditinstitutterne ikke er forpligtet til at afgive lånetilbud eller yde lån, samt at afslag på belåning henhører under realkreditinstitutternes udlåns- og kreditpolitik, som Nævnet generelt ikke finder at kunne tage stilling til.

Til støtte for den subsidiære påstand om frifindelse anfører indklagede, at instituttet, som det fremgår, ikke er forpligtet til at afgive lånetilbud eller yde lån. I nærværende sag er der efter sædvanlig konkret kreditmæssig vurdering i overensstemmelse med instituttets kreditpolitik ikke fundet grundlag for at kunne imødekomme klagerens og hans samleverskes låneansøgning.

Indklagede bemærker, at instituttet yder såkaldt køberfinansiering, hvorfor lånetilbud og godkendelse af køberne er sammenfaldende.

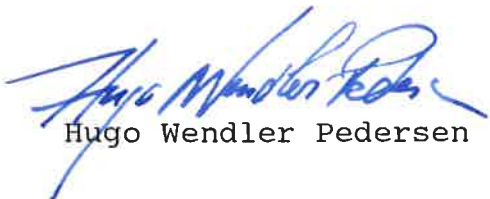
ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indklagedes afslag på klagerens ansøgning om lån henhører under instituttets almindelige låne- og kreditpolitik, som Nævnet generelt ikke finder at kunne tage stilling til. Der er ikke i denne sag konkrete forhold, der ændrer ved dette udgangspunkt. Nævnet tager derfor indklagedes frifindelsespåstand til følge.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Danske Kredit Realkreditaktieselskab frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen