

Det finansielle ankenævn

St. Kongensgade 62, 2. sal • 1264 København K
sek@fanke.dk • www.fanke.dk • Tlf. (+45) 3543 6333

Sag nr. 030/2021 /KR

A F G Ø R E L S E

a f

1. oktober 2021

KLAGER:

Jan Kiilerich
Nordstjernevej 12
4340 Tølløse

INDKLAGEDE:

Sparekassen Sjælland-Fyn

**KLAGEEMNE:
LEDETEKST:**

Realkreditbelåning
Krav om erstatning begrundet i indsigelse om ansvarspådragende sagsbehandling vedrørende klagerens realkreditlån, herunder i forbindelse med registrering af ejendom som risikoejendom, krav om salg af ejendom og afslag på henstand.

**ANKENÆVNETS
SAMMENSÆTNING:**

Vibeke Rønne, Bjarke Svejstrup, Morten Bruun Pedersen,
Søren Geckler.

MØDEDATO:

23. september 2021

Indledning

Sagen vedrører krav om erstatning begrundet i indsigelse om ansvarspådragende sagsbehandling vedrørende klagerens realkreditlån.

Sagens omstændigheder

I 2009 optog klageren via Sparekassen Sjælland-Fyn to 30-årige rentetilpasningslån med 10 års indledende afdragsfrihed i Totalkredit til finansiering af henholdsvis opførelse og reovering af sine to ejendomme E1 og E2. Klageren ejer endvidere en tredje ejendom, E3. E1 og E3 samt en del af E2 blev udlejet.

Forud for refinansiering af lånene i E1 og E2 i januar 2018 drøftede sparekassen og klageren en eventuel omlægning af lånene til lån med fast rente og med forlængelse af løbetiden til 30 år.

Lejerne i E1 blev opsagt, og E1 blev sat til salg. Endvidere blev E3 sat til salg.

Klageren fik afslag på omlægning af lånene i E1 og E2. Klageren indgav en klage mod sparekassen til Ankenævnet. Den 22. maj 2019 traf Ankenævnet afgørelse om, at sparekassen ikke var forpligtet til at medvirke til låneomlægningen.

Nærværende klagesag angår klagerens krav om erstatning begrundet i indsigelse om, at sparekassen har handlet ansvarspådragende i sin sagsbehandling vedrørende klagerens realkreditlån, herunder i forbindelse med registrering af E2 som risikoejendom hos Totalkredit, og vedrørende sit krav om salg af E1 og E3 og afslag på henstand.

Den 12. juni 2019 afslog sparekassen en anmodning fra klageren om ydelseshenstand med lånet i E1. Klageren har oplyst, at han derefter trak salget af E3 tilbage.

I september 2019 blev E1 solgt ved en underskudshandel. Sparekassen ydede klageren et lån på 449.000 kr. til dækning af underskuddet. Til sikkerhed fik sparekassen underpant i et ejerpantebrev på 430.000 kr. i E2.

I september 2019 blev der på vegne Totalkredit foretaget en vurdering af E2. Sparekassen har oplyst, at vurderingen blev foretaget for at bedømme, om der kunne foretages en omlægning eller en eventuel yderligere belåning af E2 via Totalkredit, og at ejendommen blev vurderet som en risikoejendom, hvilket betyder, at den er uden for Totalkredits normale rammer for belåning. Klageren har anført, at vurderingen er fejlagtig, og at den blev indhentet ensidigt og med urette af sparekassen.

Parternes påstande

Den 19. januar 2021 har klageren indbragt sagen for Ankenævnet med påstand om, at Sparekassen Sjælland-Fyn skal erstatte hans tab i sagen.

Sparekassen Sjælland-Fyn har nedlagt påstand om frifindelse.

Parternes argumenter

Klageren har anført, at han har været udsat for manipulation og direkte løftebrud samt usand og misvisende rådgivning og sagsbehandling af sin rådgiver i sparekassen, R. Han er som følge af sparekassens sagsbehandling blevet påført et tab på ca. 1.900.000 kr. med udgangspunkt i E1's opførelsespris, salgspris samt restgæld.

R forsøgte at manipulere ham til at frasælge først en og efterfølgende endnu en af hans to udlejningsejendomme. R fastslog efter en økonomisk gennemgang, at han ikke havde økonomi til at beholde sine tre ejendomme uden en låneomlægning. R stillede derefter som et krav for en låneomlægning, at han opsagde lejeforholdet i E1 og frasolgte E1. Efter at lejerne var fraflyttet E1, stillede sparekassen yderligere krav om, at E3 skulle sælges som en betingelse for låneomlægning. Da E1 og E3 var sat til salg afviste sparekassen både låneomlægning og betalingshenstand. Sparekassen begrundede afvisningen af låneomlægningen med, at Totalkredit havde afvist låneomlægningen. Dette var usandt.

Da E1 havde stået ubeboet og uden lejeindtægt i ni måneder, anmodede han sparekassen om henstand. Han fik afslag, selvom han havde oplyst sparekassen om, at han ventede udbetaling af en arv på 1.300.000 kr. Han trak derefter salget af E3 tilbage.

På et efterfølgende møde indså filialdirektøren i sparekassen miséren og sendte en vurderingsmand, der vurderede E2 til 4.000.000 kr. Sparekassen tilbød et lån til dækning af restgælden på 449.000 kr. i E1. Sparekassen mente ikke, at han var kreditværdig til en låneomlægning i E1 til en ekstra månedlig udgift på 4.900 kr., hvorefter den ydede et boliglån til en ekstra månedlig udgift på 5.000 kr. Standardsvaret om "kreditmæssig vurdering" klinger derfor hult.

R anmeldte usandfærdigt E2 til Totalkredit som en udlejningsejendom med adskillige boliger med lejere i uopsigelige lejemål, selvom lejerne til enhver tid kan opsiges med ét års varsel. Den for ham ukendte vurderingsmand mente, at E2 var en udlejningsejendom, da børneafdelingen kunne udlejes. E2 er en et families ejendom, hvilket fremgår af BBR. Totalkredit registrerede derfor uden hans vidende og underretning E2 som en "risikoejendom". Han blev først bekendt med denne vurdering, da han søgte bankskifte. Han har forgæves forsøgt at skifte bank, men er nu stavnsbundet til sin lokalafdeling i sparekassen i 20 år, indtil kreditforeningslånet udløber, uden mulighed for at skifte til en af de øvrige ca. 60 banker, som indgår i Totalkredits portefølje og uden mulighed for at skifte fra variable lån til de mere sikre fastrentelån.

Han er efterfølgende blevet afkrævet et budget. Der er tale om ren chikane, da der er pant i ejendommen, og da lånet ikke er misligholdt.

Sparekassen Sjælland-Fyn har anført, at sparekassen ikke har haft indflydelse på den foretagne vurdering af E2. Vurderingen blev foretaget af en ekstern vurderingsmand.

Klageren kan frit henvende sig til et af de andre pengeinstitutter, der formidler Totalkreditlån. Dette kan og vil sparekassen ikke forhindre.

Sparekassen henviser endvidere til den tidligere ankenævns sag.

I juli 2020 kontaktede sparekassen klageren i forbindelse med den almindelige kreditopfølgning og anmodede klageren om at indlevere økonomiske oplysninger. Klageren ønskede ikke at indlevere de ønskede oplysninger.

Ankenævnets bemærkninger

I 2009 optog klageren via Sparekassen Sjælland-Fyn to 30-årige rentetilpasningslån med 10 års indledende afdragsfrihed i Totalkredit til finansiering af henholdsvis opførelse og renovering af sine to ejendomme E1 og E2. Klageren ejer endvidere en tredje ejendom, E3. E1 og E3 samt en del af E2 blev udlejet.

Forud for refinansiering af lånene i E1 og E2 i januar 2018 anmodede klageren om en omlægning af lånene til lån med fast rente og med forlængelse af løbetiden til 30 år. Klageren fik afslag på låneomlægningen og indgav en klage mod sparekassen til Ankenævnet. Den 22. maj 2019 traf Ankenævnet afgørelse om, at sparekassen ikke var forpligtet til at medvirke til låneomlægningen.

Ankenævnet finder ikke grundlag for at genoptage sagen.

Ankenævnet finder det ikke godtgjort, at sparekassen gav klageren tilsagn om, at han efter et salg af E1 og/eller E3 havde krav på omlægning af sit realkreditlån i Totalkredit. Ankenævnet finder det ikke godtgjort, at sparekassen har pådraget sig et erstatningsansvar over for klageren i forbindelse med klagerens salg af E1 eller i forbindelse med, at klageren satte E3 til salg.

Ankenævnet finder det ikke godtgjort, at sparekassen har begået ansvarspådragende fejl eller forsømmelser i sin sagsbehandling i forbindelse med vurderingen af E2 i september 2019, i forbindelse med Totalkredits registrering af ejendommen som en risikoejendom eller i forbindelse med afslaget på klagerens anmodning om henstand.

Ankenævnet finder ikke, at der i øvrigt er oplyst omstændigheder, der kan føre til, at sparekassen skal pålægges at betale et beløb til klageren.

Klageren får herefter ikke medhold i klagen.

Ankenævnets afgørelse

Klageren får ikke medhold i klagen.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Kam', written in a cursive style.