332/2007

RETTEN I AALBORG

Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 7. december 2010 i sag nr. BS 11-2461/2008:

Danske Bank A/S
Inkasso service
Holmens Kanal 2-12
1092 København K

mod

H

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt den 16. oktober 2008, drejer sig blandt andet om, hvorvidt sagsøgeren, Danske Bank A/S, overfor sagsøgte, H , har afgivet et tilsagn om at yde finansiering af sagsøgtes køb af ejendommen beliggende B vej

Danske Banks påstand er, at sagsøgte skal betale 143.422,32 kr. med tillæg af rente 9,25% fra den 19. oktober 2007.

Overfor H' s selvstændigt nedlagte påstand påstår Danske Bank frifindelse.

H' s påstand er frifindelse overfor Danske Banks betalingskrav.

H har nedlagt selvstændig påstand om, at Danske Bank skal betale 372.882 kr., der forrentes fra den 1. juni 2006 eller senere efter rettens skøn.

H' s selvstændigt nedlagte påstand er opgjort på følgende måde:

Rentedifference mellem realkreditlån og faktisk opnået lån når beregnet for en 5-årig periode	139.594 kr.
Gebyr ved førtidig indfrielse af lån i Særlig Kredit A/S	

3 % af 1.070.000 kr.	32.100
Tab ved lånoptagelse i Særlig Kredit A/S	
Hovedstol 1.070.000 kr.	
Nettoprovenu 1.008.812 kr.	61.188 kr.
Tab ekskl. udgifter til rådgivere	232.882 kr.
Hvis der først kan konverteres efter 10 års afdrag er rentedifferencen skønnet 100.000 kr. højere, således at tabet udgør	332.882 kr.

Oplysningerne i sagen

Ved købsaftale af 10. april 2006 erhvervede H ejendommen B vej til overtagelse den 1. juni 2006. H og ægtefællen T havde umiddelbart forinden solgt deres tidligere ejendom beliggende H vej .

Af købsaftalen af 10. april 2006 fremgår bl.a. følgende:

> "Nærværende handel er fra købers side betinget af, at Danske Bank, H godkender købers økonomi i forbindelse med handlen. Godkendelse kan ikke betinges af, at anden finansiering vælges. Valg af anden finansiering skal behandles efter de i nærværende købsaftale anførte bestemmelser.
> Indsigelser vedr. købers økonomi skal være sælgers ejendomsmægler i hænde senest d. 21.04.2006.
> Såfremt indsigelser ikke er fremkommet senest den anførte dato kl. 16.00, er handlen bindende, bortset fra evt. fortrydelsesret efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.
>
> Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes advokat Ret & Råd, godkender handlen i sin helhed. Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler i hænde senest d. 21.04.2006. Såfremt indsigelser ikke er fremkommet senest den anførte dato kl. 16.00, er handlen bindende, bortset fra evt. fortrydelsesret efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med

indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse."

T havde i forbindelse med handlen henvendt sig i Danske Bank, hvor han havde været kunde igennem mange år. Danske Bank var interesseret i at finansiere købet, og der blev den 11. april 2006 udfærdiget finansieringsforslag og økonomiberegning.

Af finansieringsforslaget af 11. april 2006 fremgår bl.a.:

"Køb af B vej

Herunder viser vi et forslag til finansiering og en opgørelse over de anslåede boligudgifter ved køb af B vej

Finansieringsforslaget er kun vejledende, og indeholder ikke en bevilling af lån.
(...)
Danske Bank ekspederer og rådgiver om Realkredit Danmarks lån, og vi får provision for at formidle lånet, når det udbetales"

Af økonomiberegningen af 11. april 2006 fremgår bl.a.:

"Økonomiberegning

I får her en vejledende økonomiberegning, hvor vi har brugt de oplysninger om jeres nuværende og forventede fremtidig økonomi, som I har givet os.

Økonomiberegningen er kun vejledende og indeholder ikke bevilling af lånene."

Den 20. april 2006 fremsendte I e-mail til filialdirektør C fra Danske Bank. Af e-mailen fremgår følgende:

"I

20-04-2006 16:57

Hej C

Hermed Købsaftalen.

Mvh

I

Vedhæftede filer:

- Salgsopstilling B vej 24
- Købsaftale - side 0 vigtig information
- Købsaftale B vej 24
- Underskrifter på købsaftalen + fortrydelsesret
- Tilbud om betaling af ½ ejerskifteforsikrings-præmie"

Ejendomshandlen blev godkendt af H og T s advokat ved brev af 21. april 2006. Af brevet fremgår bl.a.:

"Jeg skal herved på købers vegne godkende den fremsendte købsaftale med følgende forbehold:

- Under henvisning til tilstandsrapportens pkt. 10 skal svimmingpool og solfangeranlæg gennemgås af en sagkyndig. Eventuelle udgifter hertil og udgifter til eventuel reparation afholdes af sælger. Det er altså en betingelse, at swimmingpool og solfangeranlæg fungerer korrekt fra købers side.
- At sælger indhenter fuldstændig vandanalyse, der ikke giver anledning til bemærkninger fra købers side
- Da køber ønsker stempeloverførsel, må sælgers advokat/pengeinstitut ikke indfri indestående lån før købers eget valgte realkreditlån er underskrevet. Besked herom sker fra købers pengeinstitut. Endvidere må det/de indfriede lån først aflyses af tingbogen, når købers eget valgte realkreditlån er tinglyst.
- Det er alene H , der skal stå som ejer.
- Sælger skal ændre BBR ejermeddelelsen, så den svarer til de faktiske forhold, især bemærkes, at oliefyret ikke er registreret. Eventuelle udgifter hertil er køber uvedkommende.(....)"

Da advokaten pr. 21. april 2006 havde godkendt handlen, var den endelig.

Den 25. april 2006 udstedte Danske Bank betalingsgaranti til sælger af ejendommen B . Af betalingsgarantien fremgår, at Danske Bank overfor sælger af ejendommen uigenkaldeligt indestår for betaling af 1.295.000 kr.

Den 15. maj 2006 blev der i Danske Banks afdeling i afholdt møde med H og T . På mødet blev der udarbejdet og udleveret låneansøgning, bekræftelse på oprettelse af en køberkonto samt standardlånetilbud fra Realkredit Danmark

Af låneansøgningen fremgår bl.a.:

> **"Ansøgning om lån**
> Ejerskiftelån 1.231.000,00 DKK 30-årigt obligation-annuitetslån, obligationsrente 5,00%, jfr. udleveret bet. tilbud af 25.04.2006
>
> **Egenkapital**
> Egen opsparing som skal anvendes til formålet, kr. 300.000,00
> (...)
> **Undertegnede ansøger erklærer.**
> Jeg er indforstået med, at lånet kun udbetales, hvis
>
> - en vurdering af ejendommen viser, at lånet er inden for gældende lånegrænser.
> - ejendommen er brandforsikret og forsikret mod svamp- og insektskade, hvis dette kræves af Realkredit Danmark.
> - alle ønskede dokumenter er modtaget og i øvrigt ikke giver anledning til bemærkninger.
> - Realkredit Danmark bevilger lånet
> - de forhold, som jeg har givet oplysning om i forbindelse med låneansøgningen, ikke er forringet.
>
> Jeg er indforstået med, at låneudmålingen vil blive foretaget med forbehold for
>
> - endelig kreditvurdering der foretages efter almindelige principper, bl.a. ved undersøgelse i kreditoplysningbureau
> - endelig tilfredsstillende ejendomsvurdering, som kun tjener det formål at fastlægge den maksimale størrelse af et eventuelt lån, ydet af Realkredit Danmark (...)"

Af lånetilbud dateret 15. maj 2006 fremgår bl.a.:

> **" Kunde:** H
> **Ejendom:** B vej
>
> ---
>
> **Lånetype**
> **Obligationslån**

Afdragsform	annuitet
Løbetid	30 år
Antal terminer pr. år	12
Hovedstol	1.231.000

(...)

Forudsætninger for udbetaling af lånet

(...)

Før vi kan udbetale lånet skal følgende betingelser være opfyldt, og vi skal godkende de nævnte dokumenters indhold:

- Tinglyst pantebrev uden anmærkninger eller en garanti for dette.
- Vi skal kunne bekræfte ejendommens værdi ved en efterfølgende besigtigelse, og vi skal godkende din økonomi.

(...)

Vigtigt at vide

(...)

Vi vil snarest skriftligt meddele dig, hvis ejendomsvurdering og/eller kreditvurdering bevirker, at lånetilbudet reduceres eller tilbagekaldes.

(...)"

Af tilsagn om oprettelse af køberkonto fremgår bl.a.:

"Ved køb af B 'vej , er der givet tilsagn om en køberkonto: 011

Kontoen er til brug for finansiering af ejendommen:

Beliggenhed:
B vej
Postnummer og by:

Matrikelnummer:
Ejerlav:
By,

Det er en forudsætning, at Realkredit Danmark foretager en endelig vurdering af ejendommen, der minimum ansættes til den kontante handelspris

Tilsagnet omfatter:

- at Danske Bank hjemtager realkreditlån i Realkredit Danmark (RD) med en hovedstol på 1.231.000,00 DKK. Lånet optages som obligationslån.
- at Danske Bank deponerer udbetalingen og købesum i henhold til købsaftale af 10.04.2006.

- at Danske Bank forestår tinglysning af realkreditlån og eventuelle pantebreve eller, at Danske Bank fremsender realkreditpantebreve og eventuelle pantebreve til berigtigende advokat til tinglysning.

(...)"

Den 23. maj 2006 meddelte Realkredit Danmark til Danske Bank, at H og T ikke kunne kreditgodkendes. Danske Bank indhentede supplerende økonomiske oplysninger hos H og T med henblik på, at der kunne foretages en revurdering af afslaget.

Den 30. maj 2006 afslog Realkredit Danmark dog definitivt at yde belåning. Dette blev samme dag telefonisk meddelt T. Der blev efterfølgende søgt lån hos andre realkreditinstitutter, der dog alle afslog.

Den 1. juni 2006 blev betalingsgarantien konverteret til en kontant udbetaling til sælger. Den kontante restkøbesum blev hævet fra boligsalgskreditten oprettet i forbindelse med handlen.

I løbet af oktober 2006 opnåede H og T finansieringstilsagn fra Særlig Kredit A/S. Lånets hovedstol var på 1.070.000 kr. med en rente på 7,75 % p.a. Låneprovenuet på 1.008.812,43 kr. blev den 30. oktober 2006 indsat på boligsalgskreditten i Danske Bank.

Idet Danske Bank fra boligsalgskreditten havde deponeret restkøbesummen på 1.295.000 kr., udviste kontoen efter indbetalingen den 30. oktober 2006 en saldo i Danske Banks favør på 139.914,01 kr. Danske Banks påstand i sagen udgør i det væsentlige disse 139.914,01 kr. tillagt renter siden 30. oktober 2006.

Sagen har været forelagt Pengeinstitutankenævnet, der har afvist at behandle sagen med henvisning til, at der er tale om et bevisspørgsmål, der bør afgøres ved domstolene.

Der har under sagen været rettet henvendelse til Finansrådet med henblik på afgivelse af responsum.

Af Finansrådets responsum af 9. februar 2010 fremgår følgende:

> "Det skal understreges, at Finansrådets besvarelse omhandler, hvad der kan anses for *sædvanlig pengeinstitutpraksis*, og ikke hvad der er "god skik"
>
> Spørgetema
>
> 1.
> Det ønskes oplyst, hvilke oplysninger/hvilken dokumentation

om kundens økonomiske forhold, der skal foreligge ved udarbejdelse af økonomiberegning og finansieringsforslag,

om det, når der stilles uigenkaldelig købesumsgaranti, skal være afklaret, at ansøgt realkreditbelåning som forudsat i pengeinstituttets økonomiberegning og finansieringsforslag kan opnås.

Finansrådets svar

Med hensyn til oplysninger om dokumentation om kundens økonomiske forhold ved udarbejdelse af økonomiberegning og finansieringsforslag er det sædvanlig pengeinstitutpraksis at sondre mellem, om kunden er kendt af pengeinstituttet i forvejen, eller om der er tale om en ny kunde.

Hvis kunden er kendt af pengeinstituttet, vil pengeinstituttet typisk basere sin økonomiberegning og finansieringsforslag på de oplysninger, banken i forvejen er i besiddelse af – evt. suppleret med relevante nye oplysninger.

Hvis der er tale om en ny kunde, er det sædvanlig pengeinstitutpraksis, at pengeinstituttet modtager årsopgørelse, lønsedler og et opdateret privatbudget, og at der udarbejdes en budgetberegning samtidig med, at kundens krav til rådighedsbeløb gennemgås med kunden, herunder kommende, kendte ændringer i indkomstforhold samt andre forhold som vil kunne påvirke kundens økonomi i væsentlig grad.

Hvis pengeinstituttet stiller en uigenkaldelig garanti for betaling af købesummen, er det sædvanlig pengeinstitutpraksis forinden at have afklaret, om kunden har råd til at erhverve og bebo ejendommen.

Det er ligeledes sædvanlig pengeinstitutpraksis at have afklaret, at ansøgt realkreditbelåning kan opnås, hvis pengeinstituttet stiller en uigenkaldelig garanti for betaling af købesummen. Dog kan den i mange købssager meget korte frist for stillelse af købesumsgaranti betyde, at det inden for tidsfristen ikke kan nås at få vurderingsinspektøren til at besigtige ejendommen og dermed få realkreditinstituttet til at udstede et lånetilbud, så det endeligt er bekræftet, at den forudsatte realkreditbelåning kan opnås på tidspunktet, hvor der stilles en købesumsgaranti. Derfor er det kun sædvanlig pengeinstitutpraksis at få afklaret ansøgt realkreditbelåning, hvor dette er muligt. I andre tilfælde er det sædvanlig pengeinstitutpraksis, at det er afklaret, at pengeinstituttet selv

vil yde den del af finansieringen, som ikke kan opnås gennem realkredit.

2.
Det ønskes oplyst, om det er i overensstemmelse med sædvanlig pengeinstitutpraksis,

<u>såfremt</u> økonomiberegning og finansieringsforslag udarbejdes udelukkende på baggrund af telefoniske oplysninger fra kunden, herunder uden at købsaftalen eller materiale i øvrigt om handlen foreligger,

<u>såfremt</u> uigenkaldelig købesumsgaranti stilles for at hjælpe en kunde, uden at det vides, om den forudsatte realkreditbelåning kan opnås eller mulighed for opnåelse af anden finansiering til udligning af garantisummen er sikret.

<u>Finansrådets svar</u>

Finansrådet udtaler sig kun om, hvad der kan anses for sædvanlig pengeinstitutpraksis.

I forhold til første led i spørgsmålet afhænger svaret af pengeinstituttets kendskab til kunden, men det er dog sædvanlig pengeinstitutpraksis, at kunden over for pengeinstituttet dokumenterer oplysninger gennem indlevering af årsopgørelse, lønsedler, et opdateret privatbudget og en salgsopstilling på den konkrete ejendom m.m.

I forhold til andet led i spørgsmålet er svaret nej, idet der som nævnt tidligere kan forekomme situationer, hvor endeligt tilsagn om realkreditbelåning ikke af tidsmæssige årsager kan fås, og hvor stillelse af købesumsgaranti indebærer at kunden kan opnå den forudsatte finansiering enten i pengeinstituttet eller gennem et lånetilbud fra et realkreditinstitut.

3.
Det ønskes oplyst, om og - i givet fald hvilke – forpligtelser, der i henhold til sædvanlig pengeinstitutpraksis påhviler et pengeinstitut i en handel, såfremt der i købsaftalen er taget forbehold om, at købers pengeinstitut godkender købers økonomi i forbindelse med handlen.

<u>Finansrådets svar</u>

Spørgsmålet kan ikke besvares, idet et forbehold i en

købsaftale om købers pengeinstituts godkendelse af købers økonomi i forbindelse med en handel ikke medfører nogen forpligtelser for pengeinstituttet."

Forklaringer

C har forklaret, at han er afdelingsdirektør i Danske Bank, afdeling. Han har været i afdelingen i 33 år. H og T har været kunder i banken i en årrække frem til 2005, hvor de flyttede deres løbende konti til en anden bank. Herefter havde parret kun deres boliglån i Danske Bank. Danske Bank kendte således ikke nærmere til parrets økonomi, herunder lønsedler m.v. for perioden efter 2005.

Danske Bank var vidende om, at parret havde haft en restance til Realkredit Danmark. T var blevet arbejdsløs og kunne ikke betale terminen pr. 30. september 2005. Danske Bank havde derfor anmodet T om at rette henvendelse direkte til Realkredit Danmark. Man troede i banken, at T havde fået lavet en aftale med Realkredit Danmark, og var således ikke bekendt med, at september terminen 2005 var gået til inkasso. T havde forevist kvittering for betaling af terminsydelsen for 1. kvartal 2006.

Banken kendte ikke til H og T s ejendomskøb på forhånd. T ringede til vidnet og fortalte, at ejendommen på H vej var solgt, og at han overvejede at købe ejendommen på B vej. Vidnet sagde til T , at Danske Bank var interesseret i at se på finansieringen af købet. Den 11. april 2006 blev der i afdelingen afholdt møde med T . Der blev lavet økonomiberegning og forslag til finansiering. Beregningerne skulle vise, hvorvidt købet af B vej hang sammen – og hvorvidt det var noget, som banken ville gå ind i.

Banken fik ikke udleveret lønsedler, regnskaber m.v., som ellers er sædvanlige papirer i en lånesag. Beregningerne blev lavet ud fra økonomiske oplysninger, som T mundtligt afgav på mødet. Vidnet vil tro, at andre økonomiske oplysninger på mødet blev taget ud fra kontoudtog fra 2005, hvor parret havde deres løbende konti i Danske Bank. Banken havde ingen indsigt i H's trykkerivirksomhed. T oplyste, at virksomheden gav et årligt overskud på 100.000 kr. Banken gjorde T opmærksom på, at der ikke kunne laves kreditindstilling til Realkredit Danmark, før banken havde modtaget lønsedler, regnskaber m.v. fra parret.

Det normale forløb i en sådan sag er, at der først modtages dokumentation i form af lønsedler m.v. Derefter laves en økonomiberegning og så spørges Realkredit Danmark. På baggrund af svar fra Realkredit Danmark kan der udstedes boligkøbsbevis. Forløbet i denne sag var således langt fra normalt.

Købsaftalen blev først modtaget med mailen af 20. april 2006 fra T . Denne mail blev modtaget i banken kl. 16.57, det vil sige lige før lukketid. Vidnet havde på dette tidspunkt ingen anelse om, at der skulle stilles bankgaranti pr. 21. april 2006.

Bankgarantien blev stillet den 25. april 2006. Dette skete efter pres fra ejendomsmægleren og fra T . Garantien blev stillet uden at banken havde modtaget den efterspurgte dokumentation i form af lønsedler fra T , regnskab fra H m.v. De troede at Realkredit Danmark ville bevilge lån, og derfor gik de – i en stresset situation – med til at udstede garantien. Vidnet mener ikke, at dette er sket før i hans tid. H og T s ejendom på H vej var imidlertid en dyrere ejendom at sidde i, end den på B vej. I banken følte de sig derfor sikre på, at Realkredit Danmark ville bevilge lånet.

Det blev ikke i forbindelse med udstedelsen af købesumsgarantien nævnt for T , at der var en risiko for, at realkreditlånet ikke blev bevilget. T vidste jo godt, at han skulle fremkomme med den resterende dokumentation.

Banken rykkede T for dokumentationen, og gjorde igen opmærksom på, at der ikke kunne laves kreditindstilling til Realkredit Danmark, før end dokumentationen var modtaget. Først den 15. maj 2006 modtog banken lønsedler fra T . På dette tidspunkt manglede der fortsat regnskab fra H' s virksomhed – banken var kun i besiddelse af en råbalance. Regnskabet for virksomheden blev først modtaget i august 2006.

Parret skulle bruge 50.000 kr. til installation af et Stoker-fyr. Omkostningsmæssigt kan det ikke svare sig at lave et realkreditlån på 50.000 kr. Derfor blev der lavet papirer på en garantierklæring og et forhåndslån med en hovedstol på 1.231.000 kr. Disse papirer blev skrevet ud, således at de lå klar, hvis Realkredit Danmark bevilgede lånet.

Da banken modtog afslaget fra Realkredit Danmark, tog vidnet straks kontakt til T . T sagde "OK, og hvad gør vi så". T nævnte ikke noget om, at det var hans opfattelse, at han havde fået et endeligt tilsagn om kredit hos Danske Bank. Det var først den 7. januar 2007, at garantisynspunktet blev fremført fra T

De aftalte, at der skulle søges lån hos andre realkreditinstitutter. T skulle selv tage kontakt til BRF kredit, og vidnet ville tage kontakt til Nykredit. Begge realkreditinstitutter gav afslag. T fik efterfølgende selv etableret en kredit gennem Særlig Kredit.

T forespurgte pr. mail, hvorledes den sidste del af købet skulle finansieres. Vidnet foreslog, at der blev etableret en boligkredit med et månedligt afdrag på 5.000 kr. Dokumenterne blev fremsendt til parret, der imidlertid ikke ville skrive under. Baggrunden herfor var, at T ikke mente, at det var en del af aftalen, at ejerpantebrevet skulle forhøjes.

Vidnet forsøgte ca. 1 år efter afslaget igen at skaffe parret et lån i Realkredit Danmark, der dog igen afslog med henvisning til terminen, der i 2005 var til inkasso.

T har forklaret, at han talte med Danske Banks Rønde-afdeling på et tidspunkt, hvor H og han var tæt på at sælge ejendommen på H vej. Han fortalte M : fra banken, at de var interesseret i at købe ejendommen på B vej. Han tog en salgsopstilling med til M der tog kopi heraf. Han var ikke interesseret i at køre til B vej i i Nordjylland, såfremt banken sagde nej. H var ikke med i banken, da hun var sengeliggende med dårlig ryg. Efterfølgende besigtigede han ejendommen på B vej. Sælger ville have 1.500.000 kr. T bød ejendomsmægleren 1.400.000 kr. I mellemtiden var deres ejendom på H vej blevet solgt. Ejendomsmægleren meddelte, at sælger af B vej var interesseret i buddet på 1.400.000 kr. T henvendte sig derfor i banken, hvor M oplyste, at 1.400.000 kr. ikke var noget problem. Dette skete kort før den 10. april 2006.

Den 10. april 2006 besigtigede han igen ejendommen på B vej. Denne gang var H med, idet han husker, at H på grund af problemer med ryggen ikke kunne komme op og se ejendommens 1. sal. De underskrev slutseddel på ejendommen. Han kørte hjem og satte H af, og kørte direkte videre til banken, hvor M eller C tog kopi af slutsedlen.

C bad om nogle papirer, herunder lønsedler m.v. Banken fik alle papirer, bortset fra et opdateret regnskab fra H's virksomhed. I stedet fik banken en råbalance udskrevet fra regnskabsprogrammet Concorde.

M har lavet finansieringsforslaget og økonomiberegningen ud fra de papirer, som han har givet banken . Han sad ikke ved siden af M ; da beregningerne blev lavet, og han har således ikke givet de økonomiske oplysninger mundtligt. Han har ikke sådan nogle tal i hovedet. Oplysningerne vedrørende B vej stammer fra salgsopstilling og slutseddel, som banken havde kopi af. Oplysningerne vedrørende H vej stammer fra kontoudtog fra 2005, hvor parret havde deres løbende konti i Danske Bank. Finansieringsforslaget og økonomiberegningen blev ikke udleveret på et møde, men sendt frem til ham med post.

Vedrørende dokumenterne om låneansøgning, hjemtagelse af lån og

garantierklæring for forhåndslån husker vidnet, at disse dokumenter var lagt på bordet i mødelokalet, hvor han og H skrev under. C og M sagde "tillykke med handlen".

Han husker, at der blev rykket for købesumsgarantien. C og M sagde allerede før påske, at ekspeditionen godt kunne blive lidt forsinket på grund af påskeferien, hvor vurderingsinspektøren ikke kunne besigtige ejendommen. Dette var ejendomsmægleren også informeret om. Han drøftede ikke købsaftalens finansieringsforbehold med banken. Han kendte intet til bankens arbejdsgang, så han tænkte ikke nærmere over, at låneansøgningen ikke var afsendt på det tidspunkt, hvor købesumsgarantien blev stillet overfor sælger.

Banken gav på intet tidspunkt udtryk for at der var en usikkerhed omkring finansieringen. C sagde derimod, at når vurderingsinspektøren havde været på ejendommen, ville pengene blive udbetalt.

Det er ikke korrekt, at banken først modtog købsaftalen ved mailen af 20. april 2006. Mailen af 20. april 2006 er blot en, han videresendte fra ejendomsmægleren. Han modtog vist mailen fra ejendomsmægleren på grund af nogle vandanalyser. M havde modtaget kopi af købsaftalen allerede forud for udfærdigelse finansieringsforslag og økonomiberegning.

Han var løbende i kontakt med den berigtigende advokat. H og han var til møde på advokatens kontor, hvor advokaten sagde, at det så ud til at være i orden. Advokaten sagde ikke noget om finansieringsforbeholdet. Han havde jo fortalt advokaten, at banken arbejdede på sagen, og at det alene manglede, at en vurderingsinspektør skulle besigtige ejendommen.

Det er ikke korrekt, at terminsydelsen pr. september 2005 har været til inkasso. Der var tale om, at hans arbejdsgiver var gået konkurs, hvorfor han ikke fik løn. Han drøftede dengang situationen med C. Det er korrekt, at C bad ham ordne forholdet direkte med Realkredit Danmark. Forholdet blev også ordnet, derved at Realkredit Danmark fik pengene fra Lønmodtagernes Garantifond.

Meddelelsen om afslaget fra Realkredit Danmark fik han 3 dage efter, at han og H var flyttet ind på B vej. Det var C, der meddelte det telefonisk. Vidnet sagde til C "jamen ejendommen er jo betalt, så hvis problem er det så?" C fortalte, at han ikke havde lov til at yde 100 % belåning af fast ejendom. Han var indstillet på at hjælpe C, og de aftalte derfor, at han selv skulle tage kontakt til Nykredit, der imidlertid blot meddelte, at hvis Realkredit Danmark ikke ville yde lån, så ville Nykredit heller ikke.

H og vidnet havde det i denne periode psykisk hårdt. Via internettet fandt han frem til Særlig Kredit A/S, der kom og besigtigede ejendommen.

Samtidig havde han en dialog med C , der syntes at det var en god ide med finansiering via Særlig Kredit A/S. C var meget interesseret i at pengene kom hjem, idet han havde betalt nogle penge, han ifølge bankens regler ikke måtte betale. C l var helt på det rene med, at banken havde begået en fejl overfor H og vidnet.

H og vidnet er af Danske Bank blevet sat i RKI. Dette er ikke sket på grund af lån omhandlet i denne sag, men der er dog en forbindelse rent økonomisk. På grund af registreringen i RKI har de ikke mulighed for at omlægge lånet fra Særlig Kredit A/S til et realkreditinstitut.

Det var vidnets sparekasse, der gjorde ham opmærksom på, at han var blevet dårligt behandlet af Danske Bank.

Parternes synspunkter

Danske Bank har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 18. oktober 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

> "Det bestrides, at Danske Bank skulle have givet H eller dennes ægtefælle tilsagn om, at realkredit Danmark A/S ville tilbyde sædvanlig realkreditbelåning. Det bestrides ligeledes, at Danske Bank på andet grundlag skulle have handlet ansvarspådragende ved sagens behandling.
>
> H underskrev efter det oplyste købsaftale vedrørende ejendommen B vej den 10. april 2006. Danske Bank modtog hverken før eller i forbindelse med underskrivelsen kopi af købsaftalen.
>
> Finansieringsforslaget og økonomiberegningen af 11. april 2006 (bilag 5 og 6) blev alene udarbejdet på grundlag af telefonisk meddelte oplysninger om ejendomshandlen og H og dennes ægtefælles økonomi.
>
> Det fremgår udtrykkeligt af begge de af Danske Bank den 11. april 2006 udarbejdede beregninger (bilag 5 og 6) at de kun er vejledende og *"indeholder ikke en bevilling af lån"*.
>
> Den indgåede købsaftale (bilag A) indeholder side 7 og 8 et finansieringsforbehold og et advokatforbehold.
>
> Danske bank modtog først købsaftalen ved den som bilag 9 fremlagte helt neutrale mail af 20. april 2006, kl. 17.57.
>
> Danske Bank havde hverken opfordring eller anledning til at

gennemgå købsaftalens juridiske forhold, herunder rådgive om de nævnte forbehold.

H var under sagen repræsenteret af den berigtigende advokat, men hverken H , dennes ægtefælle eller den berigtigende advokat rettede henvendelse til Danske bank vedrørende finansierings- og advokatforbeholdet før fristens udløb.

Danske Bank anmodede efter købsaftalens modtagelse den 20. april 2006 H og dennes ægtefælle om forskellige yderligere økonomiske oplysninger, og H har således været fuldt bekendt med, at det endelige realkreditlån ikke var bevilget, da Danske Bank udstedte den som bilag C fremlagte købesumsgaranti af 25. april 2006. Købesumsgarantien blev udstedt efter anmodning fra - og for at hjælpe - H , idet dennes ægtefælle havde oplyst, at sælger ville ophæve ejendomshandlen, hvis ikke der straks blev stillet en købesumsgaranti.

H har ikke på noget tidspunkt fra Danske Bank modtaget tilsagn om realkreditbelåning, og afslaget fra Realkredit Danmark A/S var begrundet med H og dennes ægtefælle økonomi samt den omstændighed, at realkreditlånet i ægtefællernes tidligere hus havde været til inkasso.

Det var H og dennes ægtefælle selv, der uden om Danske Bank tilvejebragte belåningen i Særlig Kredit A/S, men Danske Bank tilbød at finansiere den del af købesummen, der ikke kunne dækkes af lånet fra Særlig Kredit A/S, jf. den som bilag 10 fremlagte mailkorrespondance."

H har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med sit påstandsdokument af 20. oktober 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"Det gøres gældende, at det var aftalt, at sagsøger skulle forestå finansieringen af hushandlen. Der var ikke tvivl om, at sagsøgeren ville forestå finansieringen, herunder at Realkredit Danmark ville godkende realkreditbelåningen. Sagsøgte var som kunde kun i kontakt med bankfilialen men ikke kreditforeningen, og sagsøgeren afventede ikke slev godkendelse fra kreditforeningen.

Det af sagsøgeren anførte om, at man først under en telefonisk samtale i forbindelse med handlen blev oplyst om en tidligere

restance til RD bestrides. Da restancen opstod, var sagsøgtes ægtefælle i kontakt med sagsøgeren herom, som opfordrede til, at der blev rettet henvendelse til RD med en forklaring og anmodning om en ordning, hvilket sagsøgtes ægtefælle herefter gjorde.

Det gøres gældende, at sagsøgeren oplyste, at finansieringen var på plads, hvorefter man stillede bankgaranti for købesummen. I forbindelse med sagsøgerens garantistillelse blev det ikke oplyst, at finansieringen ikke var på plads, herunder at der ikke var foretaget endelig kreditvurdering.

Af købsaftalen fremgik, at der var taget forbehold om bankgodkendelse, hvilket forbehold sagsøgeren var bekendt med, og herefter udarbejdede man finansieringsforslag og økonomiberegning. Det gæres gældende, at sagsøgeren havde fuld indsigt i sagsøgtes økonomi og på den baggrund udarbejdede bilag 5 og bilag 6, og herunder beregnede man den egenkapital til køb af bolig, der fremgår af bilag 5.

Det gøres gældende, at sagsøgeren efter underskrivelse af købsaftalen modtog alle relevante bilag. Det bestrides, at sagsøgeren først modtog bilagene via mail, bilag 9. Det gøres gældende, at sagsøgeren havde ansvaret for rigtigheden af sit materiale. Det gøres gældende, at såfremt materialet evt. blev udarbejdet på grundlag af ufuldstændige oplysninger, hvilket bestrides, så ville dette være sagsøgerens ansvar.

Efter overtagelsesdagen meddelte sagsøgeren, at Realkredit Danmark alligevel ikke ønskede at give lån, og det gøres gældende, at sagsøgeren herefter fragik sit finansieringstilsagn.

Det gøres gældende, at sagsøgeren skal anerkende at have handlet ansvarspådragende over for sagsøgte, og at sagsøgeren skal erstatte sagsøgtes tab.

Det gøres gældende, at sagsøgerens tab består af dels øgede finansieringsudgifter og rådgiveromkostninger, og dels af at en del af købesummen ikke kan finansieres.

Det gøres gældende, at tabet kan opgøres således:

Tab som følge af øgede finansieringsudgifter og omkostninger til rådgivere	404.132,00 kr.

Tab som følge af at en del

af købesummen ikke kunne finansieres	151.187,54 kr.
I alt	555.319,57 kr.

I frifindelsespåstanden er bl.a. indeholdt erstatning for tab som følge af, at en del af købesummen ikke kunne finansieres.

Kravet i h.t. den selvstændige påstand er gjort gældende med kr. 372.882,00, som er det beløb, som sagsøgtes revisor har opgjort excl. Udgifter til rådgivere.

Disse sidstnævnte udgifter ønskes taget i betragtning ved rettens omkostningsafgørelse

Rettens begrundelse og afgørelse

Det må som ubestridt lægges til grund, at mellemværendet mellem Danske Bank og H som udgangspunkt kan opgøres til 143.422,32 kr. med tillæg af renter som opgjort i bankens påstand.

Spørgsmålet er herefter om H har et modkrav mod banken som følge af det beskrevne forløb.

Det fremgår af såvel finansieringsforslaget, som af økonomiberegningen, at disse dokumenter er vejledende og ikke indeholder bevilling af lån. Begge dokumenter er dateret 11. april 2006. På dette tidspunkt kan H således ikke ud fra sagens dokumenter have haft en beskyttet forventning om, at kunne opnå realkreditfinansiering.

Det må efter forklaringerne antages, at såvel Danske Bank som H og T havde en forventning om, at kreditgodkendelsen fra Realkredit Danmark var en formalitet, der ville falde på plads. Det må videre antages, at dette var grunden til at banken - i strid med sædvanlig bankpraksis - afgav købesumsgarantien uden at der forelå tilsagn om belåning fra realkreditinstituttet.

Retten finder det imidlertid ikke bevist, at Danske Bank har udvist en sådan adfærd, at H ud fra drøftelserne med banken kan have haft en beskyttet forventning om, at kunne opnå realkreditfinansiering.

Af købsaftalen fremgår, at indsigelser fra Danske Bank mod købers økonomi skulle være sælger i hænde senest den 21. april 2006.

Det fremgår af købsaftalen, at handlen var betinget af, at H og T s advokat godkendte handlen i sin helhed. Indsigelser fra H ps

advokat skulle være sælger i hænde senest den 21. april 2006. Advokaten godkendte handlen ved brev af 21. april 2006. Advokaten gjorde ikke bemærkninger om finansieringsforhold af nogen art.

Handlen var således bindende pr. 21. april 2006.

Det kan herefter lægges til grund, at der ikke forelå et finansieringstilsagn fra Danske Bank pr. 21. april 2006, på hvilket tidspunkt H var bundet af handlen og var forpligtet til at betale den aftalte købesum.

Købesumsgarantien blev af Danske Bank stillet den 25. april 2006, hvor ejendomshandlen var endelig den 21. april 2006. Købesumsgarantien overfor sælger blev således stillet på et tidspunkt, hvor der var 2 alternative scenarier; enten at H betalte købesummen - som skulle finansieres på en eller anden vis - eller, at sælger ville gøre brug af misligholdelsesbeføjelser.

Havde Danske Bank ikke stillet købesumsgarantien overfor sælger, måtte det således forventes, at H var blevet påført væsentlige omkostninger som følge af sælgers misligholdelsesbeføjelser. Under disse omstændigheder findes H selv at måtte bære risikoen for, at der ikke kunne opnås den forudsatte finansiering via et 30 årigt 5 % obligationslån. Det anførte i Finansrådets responsum findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Retten dømmer på baggrund af ovenstående H i overensstemmelse med Danske Banks påstand og frifinder banken for H's selvstændige påstand.

Som følge af sagens resultat skal H betale sagsomkostninger til Danske Bank. Ved fastsættelse af sagens omkostninger er der taget udgangspunkt i landsretspræsidenternes vejledende takster.

Sagsomkostningerne fastsættes til 53.760 kr., hvoraf 3.760 kr. udgør retsafgifter og 50.000 kr. inkl. moms udgør anslåede udgifter til advokatbistand.

Thi kendes for ret:

H skal inden 14 dage til Danske Bank betale 143.422,32 kr. med tillæg af rente 9,25 % fra den 19. oktober 2007.

Inden samme frist skal H betale 53.760 kr. i sagsomkostninger til Danske Bank.

Bo Dietz
Kst. dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes
Retten i Aalborg, den 7. december 2010

Ulla Hansen, kt.fm. tlf. 96 30 71 71