



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 9. juli 1993

JOURNAL NR: 1993-04-030-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Frigivelse af depot

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 30. juni 1993

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Bent Olufsen

Keld Christiansen

Per Nykjær



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerens nu afdøde mand ejede en blandet ejendom. Den pågældende ejendom er beliggende i blandet bolig og erhvervsområde og består af en boligdel (parcelhus) på 140 kvm. og en erhvervsdel på 660 kvm. (p.t. produktion af møbler og finér). Efter det oplyste er ca. 300 kvm. af erhverslokalerne udlejet.

Ejendommen blev solgt med overtagelsesdag den 1. oktober 1992.

Den 24. september 1992 afgav indklagede lånetilbud, hvoraf fremgik følgende forbehold for belåning af erhversdelen:

"Inden udbetaling må følgende opfyldes/forevises og godkendes:
... Må der af sælger deponeres nom. kr. 400.000,- obligationer 9% ... (indklagedes)... serie 53 B til sikkerhed for lånene. Deponeringen har en varighed af 5 år fra overtagelsesdagen.
Særskilt håndpantstætningserklæring vil blive fremsendt."

Den 23. oktober 1992 underskrev klagerens mand en håndpantstætningserklæring, hvorved han meddelte indklagede primær håndpanteret i:

"de til enhver til værende obligationer på VP konto ... (kontonummer)... med ... (klagerens pengeinstitut)... som kontoførende. På kontoen indsættes nom. kr. 400.000,00 obligationer til (indklagede).... 9%, serie 23 B og 53 B i forbindelse med håndpanthavers udbetaling af lån opr. 943.000 i ejendommen ...

Håndpantstætningen sker til sikkerhed for skadesløs opfyldelse af de lån som håndpanthaver har ydet i ovennævnte ejendom

Renter af depotet indgår på konto nr..... i ... (klagerens pengeinstitut)..., der herved håndpantstættes til ... (indklagede)... Renterne kan dog frigives til håndpantstætters disposition under forudsætning af, at alle forfaldne ydelser på lån til håndpanthaver i ovennævnte ejendom er betalt."

Håndpantstætningserklæringen blev bekræftet og underskrevet af klagerens pengeinstitut den 2. november 1992.

Den 14. januar 1993 bevilgede indklagede endelig gældsovertagelse med virkning fra den 1. oktober 1992.

Klagerens advokat rettede den 30. marts 1993 henvendelse til indklagede og meddelte, at klagerens mand var afgået ved døden, og at klageren dermed ville komme i økonomiske vanskeligheder, hvis ikke det deponerede obligationsbeløb på 400.000 kr. blev frigivet til disposition for klageren. Advokaten anførte i den forbindelse, at klageren ikke havde været vidende om deponeringen.

Indklagede meddelte den 6. april 1993 klageren, at ønsket om frigivelse af depotet ikke kunne imødekommes, medmindre lånet blev nedbragt, eller der blev stillet anden lige så god sikker-



hed. I samme forbindelse stillede instituttet sig positiv overfor en ændring af håndpantssætningserklæringen, således at depotet alene lå til sikkerhed for det tab, foreningen måttet lide på ejendommen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at frigive det håndpantssatte depot.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at indklagede skal finansiere mod sikkerhed i fast ejendom.

Klageren tager afstand fra indklagedes bemærkning om, at hendes mand skulle have tilbudt at stille et obligationsdepot til sikkerhed for lånene i en 5 årig periode. Dette må indklagede dokumentere. Det kan lige så godt være, at kravet om obligationsdepotet først er blevet kendt for klagerens mand efter underskrift af slutsedlen i form af lånetilbudet af 24. september 1992, og at han derfor ikke havde noget andet valg end at acceptere.

Rådgiver ved salget var et ejendomsmæglerfirma, som har en aftale med indklagede. Ejendomsmægleren havde i høj grad en interesse i salget, idet han vidste, at så snart salget var på plads, ville klagerens mand købe en anden ejendom, som ejendomsmægleren havde i kommission. De øvrige rådgivere, bank og advokat medvirkede først på et senere tidspunkt, hvor aftalen var indgået.

Afslutningsvis tilføjer klageren, at indklagede ikke ydede så stort et lån, som det var aftalt i slutsedlen, og at obligationsdepotets kursværdi i dag er større, end da det blev stillet.

Klageren fastholder, at indklagede bør frigive sikkerhedsdepotet, og at normal pantebrevssikkerhed er tilstrækkeligt i denne efter klagerens mening velholdte ejendom med god beliggenhed indenfor Ringvejen.



INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at ejeren i løbet af sommeren 1992 ønskede at sælge ejendommen og i den forbindelse tog kontakt til indklagedes distriktskontor, der meddelte, at instituttet på grund af ejendommens type og beliggenhed ikke ønskede at yde de forudsatte ejerskiftelån. Der foreligger intet skriftligt herom.

Af forskellige grunde var det meget magtpåliggende for ejeren at sælge ejendommen, og han tilbød derfor indklagede at stille et obligationsdepot til sikkerhed for lånene i en 5-årig periode.

Indklagede accepterede herefter en ejerskiftebelåning som forudsat i handlen. Slutsedlen blev underskrevet den 21. september 1992, og lånetilbud blev fremsendt den 24. september 1992 blandt andet med forbehold om obligationsdepotet.

Ejendommen blev belånt ud fra en belåningsværdi på 1.212.000 kr., fordelt med 645.000 kr. på boligdelen og 567.000 kr. på erhvervsdelen.

Sikkerheden er ikke er stillet på indklagedes initiativ, men på initiativ af klagerens mand. Det bemærkes i denne forbindelse, at det ikke af sagen fremgår, at klagerens mands rådgivere skulle have haft indsigelser mod arrangementet.

Det er naturligvis korrekt, at långivning primært skal ske mod sikkerhed i fast ejendom. Omvendt har en låntager ikke krav på, at et realkreditinstitut skal udmåle lån ud fra de maximale lånegrænser. Sikkerhedsmæssige hensyn kan begrunde en lavere låneudmåling, medmindre der som i denne sag stilles supplerende sikkerhed.

Indklagede henviser til, at instituttet har tilbudt at ændre kautionserklæringen, hvorved undgås den usikkerhed, der måtte være forbundet med håndpansætters ret til at indtræde i indklagedes sikkerhed i ejendommen, såfremt instituttet i tilfælde af debtors betalingsmisligholdelse søgte dækning for restancen i depotet.

Afslutningsvis anfører indklagede, at instituttet fortsat er af den opfattelse, at den supplerende sikkerhed må opretholdes, såfremt det ydede lån skal bestå.



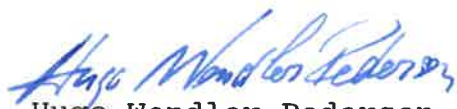
ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder ikke, at der er noget grundlag for at fastslå, at aftalen om deponeringen ikke har været bindende for klagerens afdøde ægtefælle eller ikke skulle være bindende for hende.

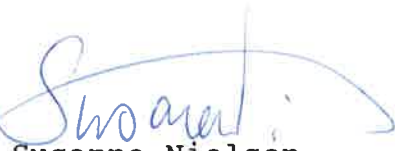
Som følge heraf

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

/


Susanne Nielsen
Sekretariatschef