



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 16. december 1998

JOURNAL NR: 1998-02-033-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Lånetilsagn. Opsigelse af lån.
Retsforfølgning.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 16. november 1998

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Daniel Noe Harboe

Leif Nielsen

Keld Christiansen

Per Englyst



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klager 1 ejede oprindelig den omhandlede ejendom, som er en mindre landbrugsejendom. I ejendommen indestod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Den 28. januar 1981 blev der foretaget en vurdering af ejendommen af en medarbejder hos indklagede. Den samlede værdi af ejendommen blev ud fra en rentabilitetsbetragtning ansat til en kontantpris på 1.250.000 kr. I vurderingen indgik en besætning på 136 stk. SPF-søer og 150 stk. afkom til en værdi på 242.000 kr. og inventar til en værdi på 30.000 kr.

Pr. 1. marts 1981 overdrog klager 1 ejendommen til sin ægtefælle (klager 2) for en nominel pris på 1.500.000 kr. Af skødet fremgik blandt andet følgende under pkt. 1:

"...Med i handlen følger endvidere samtlige til ejendommens drift hørende maskiner og redskaber af enhver art, idet bemærkes, at der kun er halvpert i en såmaskine.

Med i handlen følger endvidere en besætning på 90 stk. grisesøer og gylte og ca. 250 stk. smågrise..."

Den 25. august 1995 fremsendte indklagede klager 1 to konsekvensberegninger vedrørende omlægning til henholdsvis en løbetid på 30 år og en uændret løbetid af to i ejendommen indestående kontantlån til indklagede. Indklagede gjorde samtidig opmærksom på, at det afhængig af den enkeltes forhold kunne været hensigtsmæssigt at omlægge det gamle kontantlån på daværende tidspunkt.

Den 18. december 1995 anmodede klager 2 indklagede om omlægning af to kontantlån i ejendommen til et nyt 7 pct. kontantlån med en løbetid på 30 år.

Indklagede fremsendte den 27. december 1995 et lånetilbud til klager 2 vedrørende et 30-årigt kontantlån på 1.026.000 kr og have en løbetid på 30 år. Af lånetilbudet, der var gældende til 27. juni 1996, fremgår endvidere følgende:

"...Før udbetaling skal følgende være opfyldt, og vi skal godkende de nævnte dokumenters indhold

Ønskes lånet udbetalt - som det er tilbudt - med 12 årlige betalings-terminer, skal erklæring om lån med 12 årlige betalingsterminger returneres - underskrevet og forsynet med vitterlighedspåtegning.

Tingbogsattest, der ikke giver anledning til bemærkninger, som er udstedt efter den 01.12.1995

De ... (indklagede) ...-lån, som ikke skal blive i ejendommen, skal være indfriet. Et indfrielsestilbud kan bestilles mod gebyr på 100 kr. pr.



lån. Foretrækker De at få gamle lån i ejendommen modregnet ved udbetaling af det nye lån, skal De ikke bestille indfrielsestilbud.

Prioritetsstilling

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| 1. Prioritet: ...(indklagede)... | 247.000 kr. |
| 2. Prioritet: Nyt lån nr. 1 | 1.026.000 kr. |

Andre lån eller hæftelser i ejendommen skal enten indfries eller rykke for nye lån..."

Klagerne underskrev den 29. december 1995 pantebrevet vedrørende det tilbudte lån på 1.026.000 kr. Af pantebrevets side fremgår blandt andet følgende bestemmelse om retablering af prioritetsstillingen:

"...Hvis omlægningen ikke kan gennemføres som forudsat er jeg/vi uanset årsag hertil pligtig at medvirke til, at etablere en prioritetsstilling i ejendommen, hvor hovedstolen(e) på lånet(ene) ikke er større end den/de regulerede resstgæld(e) på det/de indfrieede lån, og hvor lånet(ene) ikke afdrages langsommere end det/de indfrieede lån, og løbetiden på lånet(ene) ikke overstiger løbetiden på det/de indfrieede lån. Samtidig meddeler jeg/vi fuldmagt til ...(indklagede)... til om nødvendigt at underskrive de nødvendige dokumenter..."

Den 22. januar 1996 blev der tinglyst en rykningspåtegning på et efterstående pantebrev vedrørende det tilbudte lån på 1.026.000 kr.

Indklagede fremsendte den 22. januar 1996 et brev til klager 2 med følgende indhold:

"...Såfremt tinglysningen og udbetalingen af det nye pantebrev ikke er på plads inden den 31.01.1996, skal De overveje opsigelse af gamle lån.

Sidste rettidige opsigelsesfrist på begge lån er den 31.01.1996 til indfrielse pr. 01.07.1996. Hvis udbetaling eller opsigelse ikke er sket pr. 31.01.1996, vil der blive beregnet differencerente frem til næste opsigelsestermin (01.01.1997).

Hvis de gamle lån opsiges, skal De være sikker på, at det nye lån kan udbetales senest den 30.06.1996, da De i modsat fald skal indbetale indfrielsesbeløbet kontant.

Blanket til opsigelse vedlægges.

Hvis De ønsker yderligere oplysninger, eller ovennævnte giver anledning til spørgsmål, er De velkommen til at kontakte os."

Den 26. januar 1996 fremsendte klager 2 dels det tinglyste pantebrev til indklagede vedrørende det tilbudte lån på 1.026.000 kr., dels et udfyldt skema vedrørende opsigelse af lånene pr. 31. januar 1996.



Den 30. januar 1996 fremsendte indklagede bekræftelser på parioptagelse af de to indestående kontantlån. Det fremgik af bekræftelserne, at optagelserne var bindende, og at indfrielsesbeløbene skulle indbetales og være indklagede i hænde senest den 28. juni 1996.

Klager 2 meddelte den 18. maj 1996 indklagede, at der var problemer med tilbagebetaling af et efterstående ejerpantebrev. Klager 2 anmodede derfor om at få ændret løbetiden fra 30 år til 13,5 respektive 14 år, så den efterstående pantavers stilling ikke blev forringet. Klager 2 henviste i den forbindelse til bestemmelsen på side 7 om retablering af prioritetsstillingen i indklagedes pantebrev vedrørende det tilbudte lån.

Den 30. maj 1996 fremsendte indklagede et lånetilbud til klager 2 vedrørende et lån på 1.026.000 kr. med en løbetid på 14 år. Tilbudet var gældende til den 30. november 1996 og var i øvrigt identisk med lånetilbudet af 27. december 1995.

En medarbejder hos indklagede udarbejdede den 11. juni 1996 følgende interne notat:

"Fredag d. 7. juni 1996 meddelte ...(medarbejder hos indklagede)... at han var blevet ringet op af receptionen om at der stod nogle kunder angående udbetaling.

Jeg gik ned til ...(klagerne)..., som ville aflevere dokumenter til udbetaling af lån. ...(Klager 1)... fortalte at De kom ind med dokumenterne, da det var en speciel sag.

Det første som jeg blev opmærksom på, var at pantebrevet var påhæftet en allonge som ikke var tinglyst. Dette gjorde jeg opmærksom på, og ...(klager 1)...meddelte, at det vidste han godt, men kunne ikke forstå at han havde fået en allonge til det nye pantebrev, han troede at det skulle være til de gl. pantebreve, som er opsagt til 1/7-96. Jeg forsøgte at forklare om Tinglysningsloven, om at pantebrevene rykker op osv. Dette var meget svært at forstå, idet vi bare kunne lade være med at aflyse de gl. pantebreve og sætte en påtegning på disse til brug for udbetaling af det nye lån. Til brug for dokumentation for ...(klager 1's)... påstand henviste han mig til pantebrevets side 7 "Hvis omlægningen ikke kan gennemføre osv."

Hele problematikken omkring løbetidsforkortelse, drejer sig om at ejerpantebrevet som ligger i ...(pengeinstitut)..., ikke vil rykke for vort nye lån, p.g.a. et gammelt mellemværende mellem ...(klager 2)... og banken, fra 1980. Derfor mener ...(klager 1)..., at ved at lave det nye lån med en løbetid svarende til de gl. låns, bliver efterstående pantavere ikke ringere stillet. Dette kunne jeg kun give ham ret i, men forsøgte så igen at fortælle om Tinglysningsloven og om at der skal påtegning om rykning på ejerpantebrevet. Her fik jeg så ovennævnte forklaring igen om de gl. pantebreve.

...(Klager 1)... afleverede også en tingbogsoplysning, som jeg meddelte at vi ikke kan bruge, men at vi skulle have en udstedt af dommerkontoret, dette skulle nok kunne fremskaffes iflg. ...(klager 1)... hvis det skulle være sådan. Da jeg nu havde en tingbogsoplysning kunne jeg jo lige så godt kigge



på om der var andre ting der skulle være til hinder for at anmærkningen om pantegæld, lyst senest den 21/11-85 kunne slettes.

Der var lyst et udlæg til ...(forsikringsselskab)..., men det oplyste ...(klager 1)... at det kunne de bare betale, så det skulle ikke give nogle problemer. (Det var en principalsag??) Lånet til ...(efterstående panthaver)... er rykket for det nye lån, påtegning ligger i sagen, og det private på kr. 133.848 har ...(klager 1)... liggende der hjemme, så det kunne bare sendes til aflysning.

Da jeg blev ved med at forsøge at forklare, at ejerpantebrevet ville give problemer, begyndte ...(klager 2)..., for første gang at blande sig og sige at sådan som hun forstod det hele, kunne De ikke få udbetalt det nye lån til brug for indfrielse af de gl. lån. De kunne jo ikke skaffe pengene til indfrielse pr. den 1/7-96. Det var en dårlig rådgivning fra ...(indklagedes)... side. Her sprugte jeg så om hvordan sagen var startet og hvem de havde talt med. Hertil svarede ...(klager 1)... at De selv har bedt om et tilbud, jvf. brev af 18. december 1995 som ligger i sagen og selv har klaret resten. ...(Klager 2)...begynder nu at se skriften på væggen og spørger om vi så kan sætte Deres gård på tvangsauktion. Dette svarer ...(klager 1)... selv på.

...(Klager 2)... bliver nu ophidset og påpeger igen at det er en dårlig rådgivning fra ...(indklagedes)... side. Dette kommenterer jeg ikke, da jeg ikke tidligere har talt med disse kunder og ikke kender sagen.

...(Klager 2).. mener at der må være en chef der kan kigge på sagen og jeg har derfor lovet at, kontakte min chef og vore jurister, idet De ikke vil acceptere min forklaring angående allonge på de gl. kontra det nye pantebrev.

...(Klager 2)... meddelte også at iflg. pantebrevet og alle de papirer De har modtaget mener hun ikke der skulle være nogle problemer, for hun er dansklærer og kan derfor godt læse.

Da jeg tager afsked med ...(klagerne)... gør de opmærksom på at såfremt de ikke får det svar som de forventer kan jeg regne med at se dette i pressen".

Samme dag den 11. juni 1996 fremsendte indklagede en bekræftelse til klager 2 på en telefonsamtale samme dag med klager 1. Af brevet fremgik blandt andet følgende:

"...Efter det foreliggende mangler der følgende, forinden udbetaling kan foretages:

1. Ejerpantebrev til ...(pengeinstitut)... opr. 1.090.000 skal respektere det nye lån.
2. Udlæg til ...(forsikringsselskab)..., lyst for 6.486, skal respektere det nye lån eller aflyses.
3. Tingbogsattest udstedt efter den 01.12.1995 skal fremskaffes og den må ikke give anledning til bemærkninger.
4. Underskrevet 12-terminserklæring.
5. Pantebrev og ny allonge skal være tinglyst uden retsanmærkninger, med undtagelse af anmærkning om gæld til ...(indklagede)...



Til det sidste punkt skal vi oplyse, at den tilsendte allonge desværre ikke er omfattende nok, idet den ikke oplyser, at lånet skal udbetales i serie...

Forinden vi kan vurdere mulighederne for at påvirke ...(pengeinstituttets)... synspunkter, beder vi Dem fremsende kopi af ejerpantebrevet opr. kr. 1.090.000 samt oplysninger om Deres korrespondance med ...(pengeinstituttet)...

På mødet den 7. juni med ...(indklagedes medarbejder)..., blev det fra Deres side antydnet, at ...(indklagede)... skulle have ydet Dem dårlig rådgivning i forbindelse med omprioriteringen. Vi er ikke enige.

Nærværende initiativ skal derfor udelukkende ses som vores forsøg på at hjælpe Dem ud af en potentiel kaotisk situation."

Ligeledes den 11. juni 1996 fremsendte klager 1 en kopi til indklagede af det omhandlede ejerpantebrev. Klager 1 meddelte samtidig, at han ikke fandt, at der kunne være behov for, at der blev udfærdiget allonger til det nye pantebrev, foretoges tinglysning af en sådan eller blev givet meddelelse til nogen som helst, idet der var tale om låneomlægning inden for de eksisterende rammmer med uændret løbetid, og at de efterstående pantehavere således ikke blev stillet ringere.

Den 16. juni 1996 henvendte klager 2 sig på ny til indklagede. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"Efter modtagelse af Deres skrivelse af 11.06.96, kan vi supplerende til vores skrivelse af samme dato til Dem tilføje.

Det undrer os, at De efter vores skrivelser af 18.05.96, samtalen den 07.06.96 med ...(indklagedes medarbejder)... og telefonsamtalen med ...(en anden af indklagedes medarbejdere)... den 11.06.96, fortsat går ud fra, at der skal foretages en egentlig omprioritering med sikkerhed i det nye pantebrev.

I Deres skrivelse under pkt. 1 anføres, at forudsætningen for en omprioritering er, at ...(pengeinstituttet)... skal lade ejerpantebrev respektere det nye lån.

Da banken netop ikke vil afgive moderationserklæring, kan dette punkt ikke opfyldes og dermed heller ikke de øvrige punkter.

Indtil videre er vi derfor nødsaget til at trække vores anmodning om omprioritering tilbage og istedet anmode om omlægning af lån indenfor den bestående prioritet, som ikke stiller efterstående panthavere ringere.

Ved mødet hos Dem den 07.06.96 forsøgte ...(indklagedes medarbejder)... at overbevise os om, at det ikke kunne lade sig gøre, med henvisning til, at ekstraordinære indfrielse af foranstående lån betød, at efterfølgende pant- og udlægshavere automatisk skulle rykke op i prioritetsrækkefølgen.

Det vil betyde, at de gamle uaflyste 1. prioritets pantebreve er værdiløse efter 30.06.96.

Det vil også betyde, at landets vistnok største kreditforening, med alle juridiske eksperter, accepterer opsigelse af en 1. prioritetslån og dermed



afgiver 1. prioritetsstilling, inden der foreligger sikkerhed for, at det opsagte lån nu også kan indfries.

Vi har svært ved at tro, at det virkeligt forholder sig sådan.

Foruden henvisning til bilag vedlagt vores skrivelse af 11.06.96, henvises til teksten på underskriftssiden side 7 i det nye pantebrev, som var stærk medvirkende til, at vi uden betænkelighed kunne opsige de gamle lån pr. 30.06.96.

Vi har fremsendt kopi af ejerpantebrevet hos ...(pengeinstituttet)...

Korrespondancen med banken er ret omfattende og da vi har indledt retssag mod banken, tvivler vi stærkt på, at De kan påvirke bankens synspunkter.

Iflg. bankens påstand, er der et mellemværende fra 1980 på ialt kr. 627.911,40 plus 5 års renter.

Vores påstand er, at banken i forbindelse med aftalerne omkring vores betalingsstandsning i 1980, mod at få momspengene på godt kr. 150.000,- ville afskrive resterende gæld, hvorfor vi aldrig har anerkendt hvilken gæld eller tilskrevne renter.

Vi vil nødig virke utaknemmelige, men en gentagelse af de regler, eller punkter, der skal opfyldes for at et pantebrev, eller allonge, kan tinglyses uden retsanmærkninger, ser vi ikke som nogen hjælp i den aktuelle situation.

De anfører, at De efter vores møde hos Dem har drøftet vores sag.

Vi er herefter i den lidt besynderlige situation, at hvis resultatet af Deres drøftelse fortsat er en imødegåelse af vores opfattelse af et pantebrevs prioritetsstilling, hvor den underliggende gæld indfries før tiden, er vi ikke alene om at stå i en potentiel kaotisk situation.

Gårdens salgspris vil kunne dække den oprindelige pantegæld, men der vil kun kunne opnås en beskedne, eller ingen, dækning til udlægshavere.

At vi skulle være årsag til, at De er kommet i en situation hvor reglerne siger De skal bytte prioritetsplads med ...(pengeinstituttet)..., tror vi dog stadig ikke på.

Vi må afvente begivenhedernes gang."

Den 21. juni 1996 meddelte indklagede klager 2, at ejerpantebrevet desværre ingen omprioriteringsklausul havde, og at det derfor ville blive svært at presse pantehaver med henvisning til den seneste tids afgørelser om rykning. Indklagede fastholdt på ny, at udbetaling af det nye lån kun kunne ske mod et nyt pantebrev, som var tinglyst uden retsanmærkninger.

Den 12. juli 1996 fremsendte indklagede en rykker vedrørende indbetaling af indfrielsesbeløbet for de opsagte lån. Beløbet var tillagt rykkergebyr og morarenter.

Den 21. juli 1996 meddelte klager 1 indklagede krav, at han anså indklagedes rykkerskrivelser som udtryk for, at indklagede mente



at både de gamle og det nye pantebrev var værdiløse. Dette var klager 1 uenig i og ønskede at få tilsendt pantebrevene, således at han kunne kontakte anden långiver. Samtidig meddelte klager 1, at han ikke ville betale nogen form for rykkergebyrer og andre omkostninger, hvorfor han også af den grund måtte forvente, at sagen skulle afgøres af domstolene.

Den 21. august 1996 fremsendte indklagede et brev til klagerne, hvoraf fremgår følgende:

"...Problemet i sagen er, at det ikke har været muligt at få det nye låns pantebrev tinglysningsmæssigt på plads, hvorfor vi ikke kan udbetale det nye lån, som skulle dække indfrielsen af de gamle lån.

De gamle lån er fra Deres side med bindende virkning opsagt den 31. januar 1996 til indfrielse den 30. juni 1996. Da det således ikke har været muligt at modregne indfrielsen af de gamle lån i Deres nye lån, skal indfrielsen af lånene betales kontant. Dette gjorde vi Dem specielt opmærksom på ved brev af 22. januar 1996.

Grunden til, at vi ikke kan udbetale det nye lån er, at ...(pengeinstituttet)..., der har håndpant i et af Dem udstedt ejerpantebrev, ikke vil rykke for det nye realkreditlån. Ejerpantebrevet indeholder ingen omprioriteringsklausul, hvorfor banken ikke er forpligtet til at respektere en omlægning af et realkreditlån, der prioritetsmæssigt er foranstående.

Med hensyn til genbenyttelse af det gamle pantebrev kan vi oplyse, at det desværre ikke er muligt. Pantebrevene udgør selve lånedokumentet, hvoraf lånebetingelserne og vilkår for lånene fremgår. Da det nye lån ikke kan ydes på samme vilkår, idet obligationsserierne er lukket, er det nødvendigt at lyse et nyt pantebrev, hvoraf det nye låns betingelser og vilkår fremgår. Uanset om det nye pantebrev lyses som en allonge eller som et selvstændigt pantebrev, kræver dette, at efterstående panthavere skal rykke.

Det er korrekt, at der som udgangspunkt kan ske en ændring af vilkårene for forpanteretten, uden at efterstående panthavere skal give deres samtykke hertil. Dette følger af Tinglysningslovens § 40 stk. 1. Ændringen i forprioriteten kræver dog som udgangspunkt, at efterstående panthavere ikke har betinget sig oprykning, efterhånden som foranstående panteret afdrages, jfr. Tinglysningslovens § 40 stk. 3. Af ejerpantebrevet fremgår det på side 1, at ejerpantebrevet har oprykningensret.

For at det nye lån skal kunne lyses uden retsanmærkninger jvf. Tinglysningslovens § 40 stk. 1., er det nødvendigt, at det nye lån på ingen måde forringer de efterstående panthaveres oprykningensret.

Da vi desværre ikke kan yde et nyt lån på præcis samme betingelser som de gamle lån, er det vores opfattelse, at det nye lån vil få en retsanmærkning, hvorfor vi ikke kan udbetale lånet. Det er derfor vores indstilling, at denne løsning ikke er særlig farbar, under hensyntagen til bankens standpunkt, som vi umiddelbart står uforstående overfor.

I øvrigt kan vi oplyse, at de gamle pantebreve vil have et aktuelt indhold, indtil lånene rent faktisk bliver indfriet. Først når indfrielsen har fundet sted, vil pantebrevene blive afløst. Dette har dog ingen indflydelse på opsigelsen af Deres lån. Såfremt vi ikke finder en hurtig løsning på denne sag, ser vi os nødsaget til kræve lånene indfriet kontant.



Selvom det er vores opfattelse, at problemet alene er opstået på grund af Deres egne forudsætninger om, at ejerpantebrevet kunne aflyses, vil vi såvidt det er muligt forsøge at hjælpe Dem. Udfra vores opfattelse må den nemmeste løsning være at forsøge at få banken til at medvirke til en omlægning af de opsagte lån, idet banken, efter vores opfattelse, ikke vil blive stillet ringere derved. Vi foreslår derfor, at De tager kontakt til ...(indklagedes medarbejder)... på telefon ... for at aftale et møde, hvor I kan drøfte en løsning på denne sag."

Den 30. august 1996 opfordrede indklagede klager 2 til at kontakte indklagede inden den 2. september 1996, idet de opsagte lån i modsat fald ville blive overgivet til incasso.

Den 21. oktober 1996 begærede indklagede ved fogedretten udlæg for lånerestgælden for de indestående lån støttet på klager 2's egen opsigelse af pantebrevene. Klager 2 protesterede mod udlægsforretningen under henvisning til, at opsigelsen var betinget af en omprioritering af lånene, og redegjorde i øvrigt for sin opfattelse af sagsforløbet i omprioriteringssagen. Fogedretten udsatte sagen på klager 2's indgivelse af et processkrift og indklagedes stillingtagen til, hvad man begærede under sagen.

Fogedretssagen blev genoptaget den 9. december 1996. Klager 1 afgav formanet som vidne følgende forklaring for retten:

"..., at der forud for fremsendelsen af bilag 3, den oprindelige lånesansøgning af 18. december 1995, havde været nogle telefoniske drøftelser og henvendelser. Det var herunder bl.a. blevet aftalt, at skyldnerne efter aftale med kreditforeningen for at spare omkostninger selv skulle stå for kontakten til de efterstående panthavere. ...(Klager 1)... har over årene haft en løbende korrespondance med ...(pengeinstituttet)... om mellemværendet, og han ville have været forundret, hvis ...(pengeinstituttet)... bare havde udleveret pantebrevet. Han bad om udlevering af pantebrevet samtidigt eller næsten samtidig med, at han rettede henvendelse til ...(en anden efterstående panthaver).....(Pengeinstituttet)... meddelte, at man ikke ville underskrive nogen rykningserklæring, med mindre der blev anerkendt et mellemværende. Herefter korresponderede han med ...(pengeinstituttet)... og overgav forholdet til ...(pengeinstituttet)... til sin advokat... I forbindelse med opsigelsen af pantebrevene havde man drøftet, at det nye lån herefter skulle forrentes med et på det pågældende tidspunkt ukendt renteniveau, men man havde ikke iøvrigt drøftet specielle farer ved at opsiges pantebrevet. Rekvirenten havde på det tidspunkt ingen grund til at forestille sig problemer med ...(pengeinstituttet)..., og han havde heller ikke grund til det selv, idet man jo altid bare kunne ændre løbetiden. Da han nåede til den erkendelse, at han ikke ville kunne nå en afklaring med ...(pengeinstituttet)... inden for rimelig tid, bad han herefter om en ændret løbetid... Han stiller sig fortsat uforstående overfor, hvorfor det nye lån ikke kan effektueres som 14-årigt efter reglerne om ombytning. Han mener ikke, at han på forhånd er blevet vejledt tilstrækkeligt om, at en "nødløsning" i tilfælde af manglende rykningstilsagn ikke altid kunne være, at man lavede en ombytning med samme løbetid. Han henviste herved bl.a. til side 7 i pantebrevet i det sidste afsnit før underskrift."

Den 13. januar 1997 afsagde fogedretten følgende kendelse:



"...KENDELSE:

Efter den afgivne forklaring og de foreliggende dokumenter findes ...(indklagede)... i kundeforholdet til ...(klagerne)... ikke at have haft anledning til særskilt at vejlede udtrykkeligt om, at ejerpantebrevet kunne blive en hindring for låneomlægningen, ligesom ...(indklagede)... efter den måde, hvorpå kundeforholdet konkret var forløbet, havde føje til at disponere efter opsigelsen af lånene uden på forhånd selvstændigt at sikre sig, at efterstående panthavere ikke ville hindre, at det nye pantebrev fik den aftalte prioritetsstilling.

Det kan ikke afgøres under denne sag, om ...(indklagede)... er forpligtiget til at yde et nyt lån på grundlag af et pantebrev, der tinglyses som et egentligt ombytningspantebrev uden samtykke fra efterstående panthavere, ligesom det ikke under denne sag kan afgøres, om et ombytningspantebrev for indfrielsesbeløbet på de gamle lån med samme løbetid, som restløbetiden på de hidtidige lån, materielt vil kunne opnå prioritet forud for efterstående panthavere. Det lægges til grund, at en prioritetsstilling for et sådant ombytningspantebrev forud for de efterstående ikke vil kunne fastslås under tinglysningsproceduren, hvorfor et ombytningspantebrev vil få retsanmærkning om de efterstående pantebrevs uden, at der dermed tages stilling til den materielle prioritetsstilling. Det lægges endeligt til grund, at ...(indklagede)... på grund af den deraf følgende usikkerhed ikke ønsker at udbetale et lån på grundlag af et med retsanmærkning lyst ombytningspantebrev.

Det må kræve en særlig anledning, hvis et realkreditinstitut skal give særskilt forhåndsvejledning om et specielt forhold som muligheden for at udbetale et lån på grundlag af et med retsanmærkning lyst ombytningspantebrev, og en sådan anledning findes efter kundeforholdets konkrete forløb ikke at have foreligget forud for, at der blev disponeret i henhold til opsigelsen af lånene.

Som følge af det anførte

B E S T E M M E S:

Den begærede forretning vil være at fremme..."

Klageren meddelte den 30. januar 1997 fogedretten, at udlægsforretningen påkæredes, og fogedretten satte herefter en af indklagede fremsat tvangsauktionbegæring i bero.

Den 25. juni 1997 afsagde Østre landsret følgende kendelse i kæresagen:

"...

K E N D E L S E

Kærende har den 26. januar 1996 opsagt de to lån til pari-indfrielse den 1. juli 1996, og indkærede har såvel forud for opsigelsen som i forbindelse med denne indskærpet, at opsigelsen medførte pligt til at indfri lånene, også selv om den påtænkte omprioritering ikke kunne finde sted. Lånene har således været forfaldne den 1. juli 1996, men kunne som følge af karendes egne forhold ikke indfries i forbindelse med omprioriteringen, hvorfor indkærede i overensstemmelse med pantebrevene indfrie de bagvedliggende obligationer.

Under hensyn hertil og til det, der er anført i den påkærede kendelse,



b e s t e m m e s:

Den påkærede kendelse stadfæstes"

Den 20. august 1997 fremsendte pengeinstituttet en skrivelse til fogedretten, hvori pengeinstituttet redegjorde for sin holdning til fastlæggelsen af prioritetsstillingen i ejendommen. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"...Det er vor opfattelse, at banken som efterstående panthaver skal respektere nye lån, der optages til ekstraordinær indfrielse af en eller flere forprioriteter, under forudsætning af at det nye lån ikke indeholder bestemmelser, f.eks. med hensyn til forrentning og løbetid, der er mere byrdefulde for efterpanthaveren end det/de oprindelige lån.

Det er endvidere vor opfattelse, at banken som efterpanthaver ifølge fast praksis er pligtig at meddele moderationspåtegning på sit pantebrev også i de tilfælde, hvor en del af nettoprovenuets af det nye lån skal benyttes til indfrielse af en obligationsrestgæld, der er højere end restgælden på pantebrevet. De såkaldte kontantlån er optaget med særlige indfrielsesvilkår, som eventuelle efterstående pantehavere har haft mulighed for at gøre sig bekendt med og derfor må respektere. Man kan måske udtrykke det således, at kurstabet er en del af lånets restgæld. Det afgørende for efterpanthaver er, at der ikke som følge af omprioriteringen kommer kontante beløb til udbetaling til debitor, og at låneprovenuet iøvrigt ikke benyttes til betaling af unødvendige eller uvedkommende omkostninger som f.eks. differencerenter eller morarenter.

Til Deres orientering skal vi oplyse, at ...(klagerne)... allerede den 8. januar 1996 rettede henvendelse til banken vedrørende konverteringsplanerne. Når det til banken håndpantssatte ejerpantebrev ikke endnu har modereret for det nye tinglyste pantebrev til ...(indklagede)..., skyldes det dels, at banken ikke har modtaget den udbedte dokumentation i forbindelse med omprioriteringen, dels at ægteparret ...(klagerne)... ikke har villet anerkende bankens ved det håndpantssatte ejerpantebrev, stort kr. 1.090.000,-, sikrede tilgodehavende..."

Klagerne redegjorde den 25. august 1997 over for fogedretten for det oprindelige engagement med pengeinstituttet, som klagerne påberåbte sig var afviklet.

Fogedretten afsagde den 26. august 1997 en kendelse i tvangsauktionssagen, hvorefter det beløb, der var udkrævet for at indfri indklagedes lån i forbindelse med tvangsauktion over klager 2's faste ejendom, i henhold til vilkårene herfor tillagdes prioritet forud for efterstående panthavere.

Klager 2 kærede den 9. september 1997 fogedrettens kendelse af 26. august 1997 til landsretten. Ifølge kæreskriftet nedlagde klager 2 påstand om, dels at indklagede var pligtig til at genoptage låneomlægningen og fremsætte lånetilbud til indfrielse af de opsagte lån, som ikke stillede efterpanthavere ringere, dels at indklagede som udgangspunkt ikke kunne bevare prioritetsstillingen forud for efterstående panthavere ved udlæg for et



beløb, som var større end det beløb, der uden rykningstilsagn kunne tinglyses uden retsanmærkning for et ombytningspantebrev til indfrielse af de opsagte lån med samme restløbetid som oprindeligt.

Den 8. oktober 1997 fremsendte indklagede et nyt lånetilbud til en for klager 2 beskikket advokat. Lånetilbudet var vedlagt to fremsendelsesbreve. Af det ene fremgår følgende:

"I fortsættelse af vores telefonsamtaler og korrespondance, har vi vurderet ejendommen ...(adresse)..., med henblik på at undersøge muligheden for yderligere belåning af ejendommen.

Efter at ejendommen er vurderet, må vi desværre meddele, at det ikke er os muligt at tilbyde yderligere lån inden for en lånegrænse på 45%, da de nuværende lån har en tyngde på 70% af vores aktuelle vurdering.

Ud over de i lånetilbuddet nævnte forbehold, må vi betinge os, at den for Østre Landsret indsendte kære trækkes tilbage samt at vore omkostninger i forbindelse med sagen er betalt, forinden vi vil udbetale lånet. Omkostningerne er forløbige opgjort i henhold til vedlagte opgørelse.

Af det andet fremsendelsesbrev fremgår blandt andet følgende:

"... Efter at ejendommen er vurderet, må vi desværre meddele, at det ikke er os muligt at tilbyde yderligere lån inden for en lånegrænse på 45%. Dette kan måske forekomme mærkeligt. Ved vores seneste vurdering i 1980 forefandtes der på ejendommen en maskinpark og 188 søer. ...(Klager 1)... har over for os oplyst, at de nuværende maskiner på ejendommen ikke tilhører ...(klager 2)... Vi kan ikke af vores sag se, at ...(indklagede)... har givet tilsagn til bortsalg af besætningen, hvorfor vi overvejer vores reaktion herpå.

Med baggrund i sagens historie, er vi selvsagt ikke ivrige efter at udbygge kundeforholdet..."

Af den vedlagte opgørelse fremgår følgende:

"Opgørelse over opsagte lån pr. 22.10.1997:

Lån nr. 001 vil pr. 22.10.1997 kunne indfries således:

Restgæld ...serie 763.156,75 til kurs pari	kr.	763.156,75
Morarenter for perioden 01.07.96-22.10.1997	kr.	126.627,05
Indfrielsesgebyr	kr.	200,00
Rykkergebyr	kr.	300,00
- indbetalt terminydelse Dec. 96, Juni 97	kr.	104.618,99
I alt	kr.	785.664,81

Lån nr. 003 vil pr. 22.10.1997 kunne indfries således:

Restgæld ...serie 206.415,21 til kurs pari	kr.	206.415,21
Morarenter for perioden 01.07.96-22.10.97	kr.	34.160,37
Indfrielsesgebyr	kr.	200,00
Rykkergebyr	kr.	300,00
- indbetalt terminydelse Dec 96, Juni 97	kr.	28.813,56



I alt	<u>kr. 212.262,02</u>
Incassoomkostninger p.t. Afværgefrist til den 23.10.1997	<u>kr. 24.238,45</u>
Til betaling pr. 22.10.1997 i alt ..."	<u>kr. 1.022.165,28</u>

Lånetilbudet af 8. oktober 1997 omhandlede et 6 pct. obligationslån på 954.000 kr. med en løbetid på 13 år. Ifølge lånetilbudet, der var gældende til den 8. april 1998, forudsattes det nye lån ydet med 2. prioritet efter et lån til indklagede på 247.000 kr.

Den 29. oktober 1997 fremsendte indklagede et nyt lånetilbud til erstatning for lånetilbudet af den 8. oktober 1997. Det nye lånetilbud omhandlede et 6 pct. obligationslån på 1.003.000 kr. med en løbetid på 13 år. Det nye lån forudsattes ydet som 2. prioritet efter oprindelig 247.000 kr. til indklagede.

Lånetilbudet var gældende til 29. april 1998 og var i øvrigt blandt andet betinget af, at det for Østre Landsret indsendte kæremål var trukket tilbage, samt at omkostninger i forbindelse med incassosagen var betalt.

Den 17. december 1997 fremsendte den beskikkede advokat for klager 2 en skrivelse til klager 1, hvoraf fremgår følgende:

"Som svar på Deres skrivelse af 16. december 1997 skal jeg meddele, at jeg alene er beskikket for Deres ægtefælle, der er ejer af ejendommen.

Jeg har talt med Deres ægtefælle, og jeg er ikke sikker på, at hun er helt enig i Deres disposition.

Jeg er i øvrigt ikke enig i indholdet i Deres skrivelse.

Sagen er efter min opfattelse løst til Deres ægtefælles fulde tilfredshed, idet der er opnået tilsagn fra ...(pengeinstituttet)... både om rykning af ejerpantebrevet og på saldokvittering mod betaling af kr. 50.000,--.

Der er endvidere opnået tilsagn fra ...(anden efterstående panthaver)... om rykning for nyt konverteringslån.

Der opnået tilsagn fra ...(indklagede)... om forhøjet konverteringslån.

Der er opnået tilsagn fra ...(forsikringsselskab)... om kvittering af udlæg, alene mod betaling af det i 1985 tinglyste beløb.

Jeg er i besiddelse af det originale kreditforeningspantebrev med udbetalingsfuldmagt, af originalt ...(pantebrev til den anden efterstående panthaver)... med respektpåtegning og originalt ejerpantebrev fra ...(pengeinstituttet)... med respektpåtegning og skrivelse af 17. november 1997 fra ...(forsikringsselskabet)... om kvittering af udlæg.



Jeg har den 18. november 1997 tilsendt opgørelse over nødvendige indbetalinger for at gennemføre tinglysningsekspeditionen.

Jeg er bekendt med, at Deres ægtefælle har indbetalt kr. 50.000,-- til ... (pengeinstituttet) ... og modtaget saldokvittering.

Indfrielsen af det gamle kreditforeningslån er af kreditforeningen opgjort pr. 31. december 1997.

Provenuet til indfrielsen skal komme fra det nye lån, der endnu ikke er sendt til tinglysning.

Under hensyn til ovennævnte kan jeg naturligvis ikke til Dem fremsende originale pantebreve, som jeg har modtaget fra panthaverne.

Endelig henleder jeg opmærksomheden på, at fogeden efter omstændighederne har accepteret, at mit honorar endeligt betales af statskassen.

Jeg er fortsat parat til at afslutte sagen hurtigst muligt, men jeg mener ikke, det kan ske, uden at vi gør det i samarbejde.

Det er min opfattelse, at Deres indgriben på nuværende tidspunkt alene kan betragtes som chikane, og jeg skal opfordre Dem til at samarbejde om løsning af sagen..."

Den 21. december 1997 meddelte klager 1 fogedretten, at han den 7. december 1997 havde meddelt den for klager 2 beskikkede advokat, at han anså dennes deltagelse i sagen for afsluttet, og anmodet om tilsendelse af sagens dokumenter, hvilket advokaten havde nægtet. Klager 1 redegjorde for sagsforløbet og begrundede, hvorfor han selv ønskede at afslutte sagen. Klager 1 anmodede i samme forbindelse fogedretten om yderligere afværgefrist.

Den 18. januar 1998 anmodede klagerne indklagede om genoptagelse af lånetilbudet af 27. december 1995. Af klagerens brev fremgår blandt andet følgende:

"...Ejerpantebrevet er nu i vores besiddelse og påført meddelelse af 14.01.98 fra banken om, at fremtidige meddelelser skal tilgå pantekreditor, idet vi agter at opretholde ejerpantebrevet.

Vi forestiller os, at det tinglyste 7% kontantlån ændres til et 6% kontantlån med samme løbetid. (Allonge til eksisterende pantebrev.)

Den offentlige vurdering af ejendommen var ansat til kr. 1.950.000 pr. 01.01.1997.

Deres vurdering af ejendommens værdi er mindre end den offentlige vurdering.

Den 29.10.97 fremsendte De lånetilbud på 6% obligationslån med hovedstol på kr. 1.003.000 og løbetid på 13 år. (Tilhørende pantebrev med løbetid på 15 år.)

Vores forslag er, at overskydende provenu efter 30-årig, 6% kontantlån, efter indfrielse af restgælden på de opsagte lån, anvendes til nedsættelse af



restgælden på det foranstående lån, som er tinglyst den 12.04.73 for kr. 247.000 (Restgæld pr. 31.12.97 på kr. 101.964,44)..."

Indklagede afviste den 20. januar 1998 at genoptage lånetilbudet men henviste til, at klagerne kunne gøre brug af lånetilbudet af 29. oktober 1997, som var gældende til 29. april 1998.

Klagerne forsynede den 12. februar 1998 ejerpantebrevet med en rykningspåtegning vedrørende det oprindeligt tilbudte lån på 1.026.000 kr.

Den 13. februar 1998 stadfæstede Østre Landsret fogedrettens kendelse af 26. august 1997 i tvangsauktionssagen.

Den 16. februar 1998 fremsendte klager 2 en klage til indklagedes direktion over afslaget på genoptagelse af lånetilbudet af 27. december 1995. Klager 2 redegjorde for omstændighederne i sagen og anmodede om at få gennemført låneomlægningen som planlagt med reference til det tinglyste pantebrev.

Den 5. marts 1998 afviste indklagede at genoptage lånetilbudet af 27. december 1995. Indklagede redegjorde for sin opfattelse af sagen, herunder de kreditpolitiske årsager til ikke at ville yde yderligere lån, og henviste endvidere til, at såvel lånetilbudet af 27. december 1995 som de senere afgivne lånetilbud var bortfaldet. Af indklagede brev fremgår endvidere følgende:

..." Som nævnt, er vores lånetilbud af 27. december 1995 forældet. Da vi ikke af ovennævnte kreditpolitiske årsager finder det muligt at forøge vores engagement i Deres ejendom, må vi afslå Deres anmodning om genoptagelse. I øvrigt kan vi oplyse, at det tinglyste pantebrev, der ligger til grund for tilbudet af 27. december 1995, ikke længere kan benyttes, da vi har skiftet obligationsserie, og nogle af bestemmelserne i pantebrevet er blevet ændret.

Da ovennævnte anmodning om genoptagelse allerede har været behandlet af Østre Landret, jf. kendelserne af 25. juni 1997 og 13. februar 1998, ser vi intet formål med, at De nu ønsker at indbringe sagen for Realkreditankenævnet".

Klageren indbragte herefter en sag for Realkreditankenævnet.

Den 3. april 1998 bekræftede indklagedes advokat over for fogedretten, at der verserede en klagesag ved Realkreditankenævnet. Advokat oplyste, at indklagede bestred, dels at indgivelsen af en klage til Ankenævnet skulle forhindre fremme af auktionssagen, og dels at Realkreditankenævnets afgørelse på nogen måde kunne rokke ved grundlaget for tvangsauktionen, idet Østre Landsret havde stadfæstet, at grundlaget for tvangsauktionen var i orden. Advokaten tilføjede, at indklagede på trods heraf var indstillet på, at sagen udsattes på Realkreditankenævnets kendelse, dog senest til den 1. juni 1998.



PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet er forpligtet til at yde dem et lån på 1.026.000 kr. over 30 år, og at begæringen om tvangsauktion hviler på urigtige påstande og dermed et forkert grundlag.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne oplyser, at de sammen med deres 4 børn flyttede ind på gården i 1973. De sidste 5 år har der ikke været dyr på gården.

Sagen tog sin begyndelse i eftersommeren 1995, hvor indklagede, refererende til skattereformens regler om ombytning af gamle kontantlån, fremsendte en del informationsmateriale.

Indklagede fremsendte således oversigter over ombytning af lån, dels med uændret restløbetid og dels med løbetid på 30 år, baseret på de konkrete beløb fra sidste terminsopgørelse.

Efterfølgende telefonsamtaler mandede ud i, at indklagede fremsendte lånetilbud vedrørende et 7 pct. kontantlån på 1.026.000 kr. med løbetid på 30 år til indfrielse af de to indestående kontantlån.

Det tinglyste pantebrev for det nye lån, sammen med den underskrevne blanket for opsigelse af de gamle lån, blev samlet sendt til indklagede inden for den fastsatte tidsfrist.

En efterpanthaver accepterede omprioriteringen og fremsendte moderationserklæring. Med prioritetsstilling efter denne panthaver var et ejerpantebrev, oprettet den 1. marts 1973 som sikkerhed for kasse- og byggekredit, som pengeinstituttet var i besiddelse af.

De har ikke anvendt det pågældende pengeinstitut siden 1980, og i forbindelse med omprioriteringen bad de derfor pengeinstituttet foranledige ejerpantebrevet aflyst eller tilsendt dem.

Pengeinstituttet meddelte, at man ikke ville frigive ejerpantebrevet, idet man mente, at der eksisterede et restmellemværende fra aftalerne i 1980. Pengeinstituttet ville rykke for en udvidelse af forpantet, hvis de anerkendte dette mellemværende.

Da de ikke kunne acceptere pengeinstituttets krav, og da pengeinstituttet som efterstående panthaver ikke ville rykke for



en udvidelse af forpantet, anmodede de, som det korrekt anføres af indklagede, den 18. maj 1996 om et nyt lånetilbud, som ikke stillede efterstående panthavere ringere, jf. også teksten side 7 i pantebrevet.

De modtog allonge og tilbud på en ændring af lånet til et 14-årigt kontantlån på 1.026.000 kr. med en obligationshovedstol på 1.046.405 kr. Det ændrede lånetilbud havde således samme hovedstol som det første tilbud, men med ændring af løbetiden fra 30 til 14 år og et provenu efter indfrielsen på 47.805 kr.

Med en hovedstol på det nye (ændrede) lån på:	kr.	1.026.000,00
og en obligationsrestgæld for de gamle lån på:	kr.	969.571,96

Forskel	kr.	56.428,04
---------	-----	-----------

ville også det nye lånetilbud, ud fra deres opfattelse af tinglysningslovens § 40 og de juridiske håndbøgers uddybende forklaring herpå, stille efterpanthavere ringere og kræve moderationserklæring. Selv efter fradrag af beregnet provenu efter indfrielse på 47.805 kr., ville også det nye (ændrede) lån efter deres opfattelse kræve samtykke af efterpanthaver.

Forudsættes det, at det nye låns hovedstol og løbetid ikke må være større end de gamle låns obligationsrestgæld og restløbetid, kan følgende uddrages fra det nye (ændrede) lånetilbud:

Omkostninger ved indfrielse den 01.07.96	kr.	4.238,00
Omkostninger ialt ved optagelse af nyt lån	kr.	4.386,00
Kurstab på det nye lån, kurs ansat til 98,05:		
kr. 969.571,96 x 1,95 %	kr.	18.907,00
Omkostninger og kurstab ialt: (ca.)	kr.	27.531,00

Det overskydende beløb, mente de, skulle indbetales kontant for at undgå udvidelse af forpantet.

Et møde hos indklagede den 7. juni 1996, hvor de redegjorde for ovennævnte og forgæves efterlyste en begrundelse for, at man ikke mente tinglysningslovens regler kunne bruges i dette tilfælde, endte med en erklæring fra indklagede om, at når pengeinstituttet ikke ville rykke for en udvidelse, kunne låneombytningen overhovedet ikke gennemføres, og man fandt derfor ingen grund til at imødekomme deres ønske om nedsættelse af hovedstolen på lånetilbudet.

Indklagede har fremlagt et "Internt notat" af den 11. juni 1996, hvori indklagedes medarbejder giver udtryk for sin opfattelse af samtalen ved mødet den 7. juni 1996.



Korrespondancen med indklagede herom sluttede med skrivelse af 21. august 1996, hvor Juridisk Afdeling anfører:

"Ejerpantebrevet indeholder ingen omprioriteringsklausul, hvorfor banken ikke er forpligtet til at respektere en omlægning af et realkreditlån, der prioritetsmæssigt er foranstående.

Det er korrekt, at der som udgangspunkt kan ske en ændring af vilkårene for forpanteretten, uden at efterstående panthavere skal give deres samtykke hertil. Dette følger af Tinglysningslovens § 40 stk. 1. Ændringer i forprioriteten kræver dog som udgangspunkt, at efterstående panthavere ikke har betinget sig oprykning, efterhånden som foranstående panteret afdrages, jfr. Tinglysningslovens § 40 stk. 3. Af ejerpantebrevet fremgår det på side 1, at ejerpantebrevet har oprykningsret.

Ud fra klagernes opfattelse må den nemmeste løsning være at forsøge at få banken til at medvirke til en omlægning af de opsagte lån, idet banken, efter klagernes opfattelse, ikke vil blive stillet ringere derved."

Pengeinstituttet havde imidlertid en opfattelse af reglerne, som var helt identisk med det af dem fremførte, jf. pengeinstitutts brev af 20. august 1997 til fogedretten.

Først den 6. september 1996 fik de en slags forklaring på ovenstående og indklagedes holdning i øvrigt, idet de modtog incassoskrivelse vedrørende indfrielsesbeløbet med tillæg af gebyrer og incassosalær.

Ved møde i fogedretten den 21. oktober 1996 gjorde de opmærksom på, at de aldrig havde været i tvivl om, at udgangspunktet for låneombytningen var obligationsrestgælden og ikke den mindre pantebrevsrestgæld (kontantrestgælden).

Pengeinstituttet ville også have svært ved at påstå andet, idet pengeinstituttet dels havde formidlet de to kontantlån med særlige indfrielsesvilkår og dels stod som anmelder ved tinglysning af de tilhørende pantebreve.

Herudover henviste de blandt andet til bogen "Pant", 5. udgave fra juli 1993 af Thomas Rørdam/Vagn Carstensen, side 304, som anfører:

"at efterpanthavere skal respektere ombytningen, der foretages med udgangspunkt i kontantlånets obligationsrestgæld, ikke den kontante restgæld."



Det fik imidlertid ikke indklagede til at ændre opfattelse og imødekomme deres ønske om ændret lånetilbud.

Den 23. oktober 1996 modtog de i stedet en berigtigelse på udlægsfordringen vedrørende indfrielsesbeløbet, som var opgjort til 982.270,41 kr., inklusive omkostninger.

I indklagedes redegørelse til fogedretten for, hvorfor den påtænkte låneombytning ikke kunne findes sted, var henvisninger til ejerpantebrevet som sagens kerne reelt det eneste punkt.

Den 13. januar 1997 afsagde fogedretten kendelse, som den 25. juni 1997 stadfæstedes af Østre Landsret.

Som det fremgår af kendelserne, er der ikke nogen henvisning til regler eller retspraksis, som støtter indklagedes påstand om, at ombytning af lånene ikke kunne gennemføres uden efterpanthaver skulle rykke, men udelukkende er baseret på indklagedes (urigtige) påstande.

Når indklagede nu havde fået medhold i udlæg for obligationsrestgælden, men fortsat ikke ønskede at fremsætte lånetilbud i overensstemmelse hermed, fik de opfattelsen af, at det var, fordi indklagede ikke var sikker på at kunne bevare forprioritet for beløb, der oversteg pantebrevsrestgælden, mens forskelsbeløbet op til obligationsrestgælden ville få prioritet efter de øvrige panthavere.

Fogedretten rettede herefter henvendelse til pengeinstituttet, som den 20. august 1997 til fogedretten blandt andet anførte:

"Det endvidere vor opfattelse, at banken som efterpanthaver iflg. fast praksis er pligtig at meddele moderationspåtegning på sit pantebrev også i de tilfælde, hvor en del af nettoprovenuet af det nye lån skal benyttes til indfrielse af en obligationsrestgæld, der er højere end restgælden på pantebrevet. De såkaldte kontantlån er optaget med særlige indfrielsesvilkår som evnt. efterstående panthavere har haft mulighed for at gøre sig bekendt med og derfor må respektere.

Det afgørende for efterpanthaver er, at der ikke som følge af omprioriteringen kommer kontante beløb til udbetaling til debitor, og at låneprovenuet i øvrigt ikke benyttes til betaling af unødvendige eller uvedkommende omkostninger som f.eks. differencerente eller morarenter."

Fogedretten afsagde den 26. august 1997 kendelse, hvorefter



indfrielsesbeløbet tillagdes prioritet forud for efterstående panthavere.

Pengeinstituttets opfattelse: "ifølge fast praksis er pligtig o.s.v.", er i nøje overensstemmelse med deres opfattelse og det af dem fremførte, men er i direkte modstrid med opfattelsen i indklagedes Juridiske Afdeling: "Ejerpantebrevet indeholder ingen omprioriteringsklausul, hvorfor banken ikke er forpligtet o.s.v."

Pengeinstituttet underbygger således deres opfattelse af, at begæringen om tvangsauktion hviler på et forkert grundlag og urigtige påstande.

Ved mødet i fogedretten den 26. august 1997 kunne indklagedes advokat oplyse, at uanset pengeinstituttets opfattelse og praksis, ønskede indklagede fortsat ikke at ændre lånetilbudet, men i stedet at fastholde tvangsauktionsbegæringen.

Dette fik fogedretten til at beslutte, at der skulle beskikkes en advokat med henblik på at få ejendommen omfinansieret.

Den beskikkede advokat fik, foruden sagens akter vedrørende indklagede, udleveret bilag og deres redegørelse af 25. august 1997 vedrørende pengeinstituttet.

Advokatens plan var at få ejendommen vurderet og herved optage større lån, så de havde noget at handle med over for pengeinstituttet.

De ville ikke modsætte sig advokatens ønske, men ud fra følgende:

Offentlig ejendomsvurdering pr. 01.01.97:	kr.	1.950.000
Restgæld til Realkredit Danmark (3 lån) ca.	kr.	1.100.000
En lånegrænse på 45% svarer til en pris på ca.	kr.	2.500.000
En lånegrænse på 55% svarer til en pris på ca.	kr.	2.000.000

fandt de advokatens plan urealistisk. De vurderer selv gårdens salgsværdi som værende i overensstemmelse med den offentlige vurdering.

Indklagedes vurdering foregik ved køkkenbordet, og der var ingen uenighed om ovennævnte beløb.

De var heller ikke uenige om, at uanset stor pressesomtale ville en formodentlig mindre salgspris ved tvangsauktion kunne bringe indklagedes lånegrænse op på 60 - 70 pct.

Ved hjælp fra advokaten ændrede indklagede opfattelse og fremsendte den 29. oktober 1997 et lånetilbud vedrørende et 6



pct. obligationslån på 1.003.000 kr. med en løbetid på 13 år (det tilhørende pantebrev havde dog en løbetid på 15 år).

At dette lån heller ikke opfyldte kravet om, at efterpanthaver ikke blev stillet ringere, havde ingen betydning mere, idet de i mellemtiden havde opnået en ordning med pengeinstituttet.

Den 3. december 1997 modtog de saldo kvittering og ejerapntebrevet fra pengeinstituttet. Efter at ejerpantebrevet nu var i deres besiddelse, var der ingen tinglysningsmæssige hindringer for at genoptage omlægningen af de to kontantlån til et nyt 30-årigt lån.

Ved skrivelse af 18. januar 1998 fremsendte de anmodning herom til indklagede. Deres anmodning om genoptagelse af lånetilbudet i relation til det tinglyste pantebrev af 27. december 1995 var alene en anmodning om løbetidsforlængelse fra 15 til 30 år, idet det overskydende provenu skulle anvendes til ekstraordinær afdrag på indklagedes 1. prioritetslån. Indklagede afslog den 20. januar 1998 deres anmodning. Indklagedes begrundelse for ikke at ville forlænge løbetiden fra 15 til 30 år, forekommer dem ikke overbevisende.

Foruden, at de i mere end 17 år har betalt afdrag og rente på 17,998 pct. og 18,932 pct. samt i en årrække betalt dobbelt bidrag på de to kontantlån, er de foranstående pantehæftelser reduceret med følgende:

1) Realkredit Danmark 9 pct.	kr. 247.000,00	
Restgæld pr. 31.12.1997		kr. 101.964,48
2) Sparekassen ..., var.rnt.	kr. 30.000,00	
Restgæld pr. 31.12.1997		kr. 0,00
3) Sælgerpantebrev 8 pct.	kr. 133.848,00	
REALKREDITANKENÆVNET		

J.NR.: 1998-02-033-D

Restgæld pr. 31.12.1997	kr.	0,00
	kr. 410.848,00	kr. 101.964,48
Foranstående gæld afdraget i alt:		kr. 308.883,52

Over for Ankenævnet fremkommer indklagede med følgende nye anbringende og begrundelse for afslaget:



- Manglende maskinpark/besætning/vedligeholdelse og fremtidig risiko ved 30-årigt lån.

Indklagede anfører, at "maskinparken til landbrugsejendommen ikke længere tilhørte ejendommens ejer, og at der ved indklagede tidligere vurdering forefandtes en maskinpark".

Til oplysningen om værdiansættelse af ejendommen den 11. juni 1980 kan de slå fast, at de ikke på nogen måde i forbindelse hermed har mødt, talt med, eller afleveret oplysninger til nogen fra indklagede. De kan derfor have en vis forståelse for, at indklagede ikke ønsker, at de får nærmere kendskab hertil.

Forud for "ægtefælleejerskiftet" blev ejendommen den 24. januar 1981 vurderet af indklagede/en medarbejder hos indklagede. Da der ikke har været andre tidligere vurderinger, og da nuværende ejer aldrig har haft en maskinpark, må de opfatte henvisningen hertil som en helt udokumenteret påstand. I den forbindelse kan i øvrigt oplyses, at de eksisterende landbrugsmaksiner er overgået til den nye forpagter.

Vurderingen, som blev foretaget af indklagedes medarbejder, var grundlag for værdiansættelsen ved ejerskiftet i 1981 og i overensstemmelse med regnskaber for 1980, uarbejdet af stautoriseret revisor.

Hvis indklagede havde haft et reelt ønske om nærmere oplysninger eller begrundelser for denne vurdering, herunder hvem der deltog, manglende brug af formular m.v. kunne de vel blot kontakte medarbejderen, som er en kendt politiker på Fyn.

Indklagede anfører endvidere:

"at besætningen (i 1980 var der 180 søer på ejendommen) nu er bortsolgt.

Ved vores tidligere vurdering forefandtes 188 søer på ejendommen"

Også disse tal er en udokumenteret påstand. Ifølge såvel statusopgørelse som tidligere vurdering var der 135 søer pr. 31. december 1980, og besætningen har aldrig været større.

Skødeudkastet af 17. februar 1981 (senere endeligt skøde) for "ægtefælleejerskiftet" angiver en besætning på 90 søer. De var under betalingsstandsning og nødsaget til at sælge ud af besætningen for at skaffe foder, hvilket også indklagede var informeret om og indforstået med.



Ved afsluttende møde den 12. marts 1981 i forbindelse med ejerskiftet, ophævelse af betalingsstandsningen m.v., hvori der deltog 3 mand fra indklagede, var besætningen på 80 søer.

De maskiner og redskaber, som i henhold til skødet medfulgte ved ejerskiftet i 1981, inklusive halvpart i såmaskine og inklusive senere suppleringer, er fortsat til stede på ejendommen og tilhører ejer.

Det, som indklagede omtaler som maskinpark, opfatter de som de senere indkøbte maskiner, fortinvis til jordbrug, der aldrig har tilhørt gårdens ejer, og som tidligere anført er overgået til ny forpagter.

Endelig anfører indklagede:

"Da ejendommen samtidig bærer præg af manglende vedligeholdelse, er det indklagedes kreditpolitiske holdning, at indklagede - hvis der ikke igangsættes en løbende vedligeholdelse af ejendommen - efter en årrække vil komme i risiko ved et nyt 30-årigt lån."

Som nævnt foregik vurderingen den 6. oktober 1997 hovedsagelig i form af en samtale, idet formålet alene var et spørgsmål om ejendommens værdi i forhold til lånegrænsen på 45 pct. De har da heller ikke modtaget en vurderingsbeskrivelse, men kan med udgangspunkt i vurderingen af 24. januar 1981 eksempelvis nævne, at ejendommen er væsentligt forbedret på en række punkter, ligesom ejendommen løbende er blevet vedligeholdt. Dette skal ikke opfattes således, at der ikke fortsat skal forbedres og vedligeholdes, især køkkenet trænger til fornyelse. Nyt el, vand og afløb er fremført med henblik herpå.

Risikoen ved fremtiden kan måske vurderes i lyset af de mennesker, der dels bor og dels haft deres gang her på ejendommen i over 25 år. De henviser til en række nærmere navngivne personer.

Den "kreditpolitiske holdning", der angiver større risiko efter en årrække for et 15-årigt lån end for et 30-årigt lån, forstår de ikke. Terminsydelsen ved et 30-årigt lån vil, alt andet lige, levne flere midler til vedligeholdelse end et 15-årigt lån.

Pr. 31. december 1997/1. april 1998 skylder i alt 1.151.508,96 kr. De har i 1997 indbetalt "normale" terminsydelser i 1997 på de to kontantlån med i alt 133.714,65 kr.

De anser sagens kerne og hovedspørgsmål for værende indklagedes "tilpassede" fortolkning af reglerne i tinglysningsloven.



Indklagedes senere fremførte påstande og anbringender må de således mere opfatte som forsøg på at fjerne opmærksomheden fra sagens kerne og hovedspørgsmål.

Den juridiske baggrund for deres påstand om at indklagedes begæring om tvangsauktion hviler på urigtige påstande og dermed forkert grundlag, er tinglysningslovens §§ 40 og § 41. De henviser i den forbindelse særligt til "Tinglysningsloven" ved Lene Pagter Kristensen og "Pant" af Thomas Rørdam og Vagn Carstensen.

Ifølge ovennævnte kan ejeren som hovedregel frit foretage ændringer i foranstående prioriteter uden efterpanthavernes samtykke. Kun i følgende undtagelsestilfælde kræves efterpanthavernes samtykke til ændringer i foranstående prioriteter:

- 1). § 40, stk. 3, 2.-3. pkt.
(hvis efterpanthaveren har betinget sig oprykkningsret, kan der ikke vedtages nedsættelse af afdragets størrelse.)
- 2). § 40 stk. 5, 2. pkt.
(ændring i rentevilkår udover 5 pct. grænsen)
- 3). § 40 stk. 5, 1. pkt.
(længere uopsigelighed eller mere byrdefulde indfrielsesvilkår fra debtors side.)
- 4). § 40 stk. 6.
(ophævelse af eller ændring i tvangsauktionsklausul.)
- 5). § 41 stk. 1-2.
(ombytning af offentlige lån med private)
- 6). § 41 stk. 3.
(påtagelse af eller ændringer i solidarisk ansvar.)

Andre ændringer i vilkårene end de foran nævnte, kræver ikke efterpanthavernes samtykke.

Til brug for tinglysningen er en efterpanthaver pligtig (erstatningspligtig) til at give acceptpåtegning på ændring af foranstående pant, der ligger inden for nævnte undtagelsestilfælde.

Teksten på side 7 i det tinglyste pantebrev fra indklagede på det nye 30-årige lån: "Hvis omlægningen ikke kan gennemføres som forudsat o.s.v.", forekommer da også at være helt i overensstemmelse med forannævnte regler.



Efter at indklagede havde fået medhold i foged- og landsretten i påstanden om, at deres anmodning om en låneombytning, som ikke stillede efterpanthaver ringere, ikke kunne tinglyses uden retsanmærkning, modtog de kopi af pengeinstituttets brev af 20. august 1997 fogden.

Pengeinstituttets opfattelse af reglerne samt "ifølge fast praksis er pligtig o.s.v." er således i nøje overensstemmelse med deres opfattelse af reglerne, og hvad de hele tiden har fremført.

Herefter mener de ikke, at der kan herske tvivl om, at indklagedes begæring om tvangsauktion, under henvisning til tinglysningsloven og især under henvisning til det i pengeinstituttet liggende ejerpantebrev, er baseret på urigtige påstande og dermed forkert grundlag.

De anser deres skyld i sagen som svarende til, at de - før de kørte til Odense - skulle rette henvendelse til politimesteren for at sikre sig, at de færdselsregler, der gælder i den øvrige del af landet, også gælder i Odense.

Indklagede henviser til sit brev af 30. august 1996, der indeholder en opfordring til dem om at kontakte indklagede. Indklagede påstår, at henvendelsen forblev ubesvaret. Det korrekte er, at de havde en længere samtale i telefonen med indklagede, som imidlertid fastholdt, at man ikke ville fremsende lånetilbud i overensstemmelse med restgæld og løbetid på de lån, der skulle indfries, men at sagen skulle klares med pengeinstituttet.

De henvendte sig herefter til advokaten, som oplyste, at efter telefonsamtaler med såvel indklagede som pengeinstituttet, kunne han ikke komme længere, idet begge parter var lige stejle. Indklagede ville ikke ændre på lånetilbudet, og pengeinstituttet ville have gældsankendelse, hvis de skulle rykke.

Advokaten angav ressourcemæssige årsager til, at han ikke kunne fortsætte. Påstanden om, at henvendelsen forblev ubesvaret, må afvises.

Indklagede nye anbringende om, at "Baggrund for, at indklagede ikke har afgivet et nyt lånetilbud i perioden 30. maj 1996 til 8. oktober 1997, er det forhold, at indklagede ikke modtog en seriøs begæring om et lånetilbud", samt at indklagede "forsøgte at hjælpe klagerne med en løsning. Dette ønskede klagerne ikke at benytte sig af", forstår de ikke.

Som sagen står, ville en imødekommelse af deres anmodning om nedsættelse af lånetilbudet til et beløb, der var i overens-



stemmelse med restgælden og løbetiden på de gamle lån, ikke have givet tinglysningsproblemer. Hvad det i øvrigt er for en løsning, de ikke ønskede at benytte sig af, ved de ikke. Det er korrekt, at hverken foged- eller Landsretten imødekom deres protest, men det var før pengeinstituttets opfattelse var kendt.

Indklagede anfører over for Ankenævnet, at lånetilbudet med hovedstol på 1.003.000 kr. og en løbetid på 13 år må anses for bortfaldet, da de ikke har imødekommet indklagedes ønske om at tilbagekalde kære angående tvangsauktionen.

For en oversigts skyld vises tingbogens udvisende pr. 17. marts 1998:

Nr.	Lyst	Pantehæftelser	Sum
1.	12.04.73	Indklagede 9 pct.	kr. 247.000
2.	21.11.79	Indklagede kontantlån, særlige indfr. vilkår	kr. 156.500
3.	25.08.80	Indklagede kontantlån, særlige indfr. vilkår	kr. 541.500
4.	25.08.80	Efterpanthaver Udlandslån med refinan- sierung	kr. 350.000
5.	17.10.73	Ejerpantebrev. Meddelelse til pantekreditor	kr. 1.090.000
6.	15.01.96	Indklagede kontantlån, særlige indfr. vilkår	kr. 1.026.000

Lån nr. 4 og 5 har afgivet moderationserklæring med respekt af 1.026.000 kr. kontantlån til indklagede, mod at pantebrevene ikke fremtidigt skal respektere lån nr. 2 og 3. Moderationserklæringerne er tinglyste med retsanmærkning: "Hidtil resp. Pantegæld"

Lån nr. 6 på 1.026.000 kr. til indklagede er fortsat ikke udbetalt, hvilket er kernen i klagen til Nævnet. Det tinglyste pantebrev for lån nr. 6 befinder sig hos indklagede.

For en ordens skyld skal gentages, at de ikke anmoder om bevilling af større lån, men ønsker overskydende provenu efter indfrielse af de 2 kontantlån (lån nr. 2 og 3) anvendt til ekstraordinær afdrag på lån nr. 1.



Angående formaliteter kan de for en ordens skyld gøre opmærksom på, at ejeren ikke har opsagt nogen lån hos indklagede. Når de henviser hertil, er det ikke alene, fordi det er korrekt, men også en reaktion på indklagedes mange henvisninger til egne formalitetsregler.

Det fremgår af sagens bilag, at de tidligere har udtrykt deres forundring over indklagedes senere henvisninger til egne formalitetsregler samtidigt med, at retanmærkning om udlæg på ombytningspantebrevet og manglende underskrift på opsigelsesblanketten ikke gav indklagede anledning til bemærkninger overhovedet.

Afslutningsvis kan deres holdning og opfattelse sammenfattes:

- 1) Begæring om tvangsauktion bygger på urigtige påstande.
- 2) Betingelser om tilbagetrækning af kære anser de for simpel afpresning.
- 3) Anmeldelse til RKI Kredit Information anser de for direkte magtmisbrug.
- 4) Anbringende og påstande under dække af en kreditpolitisk holdning skal vurderes i forhold til, at de har boet på stedet og betalt terminen i over 25 år.
- 5) Fremlæggelse af bilag i sagen, som de ikke må se, taler for sig selv og er direkte modsat deres opfattelse, idet de mener, at hele sagen, inklusive bilag, og uanset hvordan den ender, kan have interesse for offentligheden.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at indklagede ikke vurderede klagernes ejendom i forbindelse med afgivelsen af lånetilbudene af henholdsvis den 27. december 1995 og den 30. maj 1996.

Efter at sagen havde verseret i fogedretten i ca. 1 år, hvor klagerne for det første ikke havde fået medhold i sin kæresag, jf. Østre Landsrets kendelse af 25. juni 1997, og for det andet da klagerne ikke over for fogedretten havde fået medhold i, at indklagede alene havde pant for indklagede kontantlånsrestgæld og ikke for den bagvedliggende obligationsrestgæld, besluttede fogedretten, at klagerne skulle beskikkes en advokat. Advokaten blev beskikket med henblik på at undersøge mulighederne for at få ejendommen omfinansieret.



Efter at advokaten havde ført forhandlinger med pengeinstituttet om rykning af ejerpandebrevet, anmodede advokaten i september 1997 indklagede om at udstede et nyt lånetilbud, da de gamle lånetilbud var bortfaldet. Lånetilbudet skulle ud over om-lægningen indeholde størst muligt tillægslån.

Indklagede vurderede herefter den 6. oktober 1997 klagernes ejendom.

Indklagede udstedte den 8. oktober 1997 et nyt lånetilbud på et 6 pct. obligationslån med en hovedstol på 954.000 kr. og en løbetid på 13 år. Ud over lånetilbudets almindelige forbehold betingede indklagede sig, at klagerne trak en kære over fogedret-tens kendelse af 19. september 1997 tilbage.

Indklagede oplyste i fremsendelsesbrevet til lånetilbudet, at indklagede måtte give afslag på at tilbyde yderligere lån i klagernes ejendom. Dette skyldtes, at indklagede ikke fandt plads til et større lån inden for lånegrænsen på 45 pct. af ejendommens værdi. Ved vurderingen af klagernes ejendom den 6. oktober 1997 fik indklagede oplyst, at samtlige maskiner på ejendommen tilhørte klager 1, hvorfor maskinerne ikke blev medtaget i indklagedes værdiansættelse. Den væsentligste grund til, at indklagedes vurdering var lavere end forventet, var således, at maskinparken til landbrugsejendommen ikke længere tilhørte ejendommens ejer, og at besætningen (i 1980 var der 180 søer på ejendommen) var bortsolgt. Da indklagede ikke tidligere var bekendt med frasalget, oplyste indklagede over for klagerne, at indklagede overvejede sin reaktion herpå.

Efter nye forhandlinger med klagernes advokat indvilgede indklagede dog i at medbelåne en del af de omkostninger, der nu var forbundet med indfrielsen af de to lån, klagerne havde opsagt til indfrielse den 30. juni 1996. Indklagede udstedte den 29. oktober 1997 et nyt lånetilbud på et 6 pct. obligationslån med en hovedstol på 1.003.000,00 kr. og en løbetid på 13 år. Ud over lånetilbudets almindelige forbehold betingede indklagede sig fortsat, at kæresagen blev trukket tilbage.

Herefter opstod der uoverensstemmelser mellem klagernes beskikkede advokat og klagerne. Dette til trods for, at pengeinsti-tuttet havde indgået en aftale med klagerne/advokaten, og at sagen endelig så ud til at blive løst. Den beskikkede advokat udtrådte den 5. januar 1998 af sagen.

Ved brev af 18. januar 1998 anmodede klagerne indklagede om at genoptage indklagedes lånetilbud af 27. december 1995 blandt andet med den begrundelse, at ejerpandebrevet nu var i klagernes



besiddelse, og at der ikke længere var noget til hinder for tinglysningen.

Dette afslog indklagede ved brev af 20. januar 1998. Begrundelsen for indklagedes afslag var, at indklagede efter at have vurderet klagernes ejendom ikke så sig i stand til at forlænge løbetiden.

Den 16. februar 1998 anmodede klagerne igen indklagede om at genoptage lånetilbudet af 27. december 1995, idet de ellers ikke kunne indgive en klage til Realkreditankenævnet.

Den 5. marts 1998 svarede indklagede på klagernes nye anmodning om genoptagelse, at lånetilbudet for det første var bortfaldet, og at indklagede fortsat på baggrund af indklagedes vurdering af klagernes ejendom ikke kunne forøge indklagedes engagement. Yderligere oplyste indklagede følgende:

"Det var en forudsætning, jf. fremsendelsesbrevene til de 2 seneste tilbud, at kæresagen blev trukket tilbage. Da dette ikke skete, og da Østre Landsret har afsagt kendelse den 13. februar 1998, betragter vi også disse tilbud som værende bortfaldet.

Som nævnt er vores lånetilbud af 27. december 1995 forældet. Da vi ikke af ovennævnte kreditpolitiske årsager finder det muligt at forøge vores engagement i Deres ejendom, må vi afslå Deres anmodning om genoptagelse. I øvrigt kan vi oplyse, at det tinglyste pantebrev, der ligger til grund for tilbudet af 27. december 1995, ikke længere kan benyttes, da vi har skiftet obligationsserie, og nogle af bestemmelserne i pantebrevet er blevet ændret.

Som det fremgår af sagen, har der siden 24. september 1996 verseret en fogedretssag vedrørende indfrielsen af to af indklagedes lån i klagernes ejendom. Fogedretssagen drejer sig kort fortalt om følgende:

Klagerne, der selv ønskede at forestå tinglysningen ved en omprioritering af to af indklagedes lån, opsagde den 22. januar 1996 indklagedes lån til indfrielse den 30. juni 1996. Efter at indklagede havde modtaget opsigelserne, advarede indklagede klagerne om, at klagerne skulle være sikre på, at det nye lån kunne udbetales senest den 30. juni 1996, ellers skulle lånene indfries kontant.

Senere viste det sig, at klagerne ikke kunne få det nye pantebrev tinglyst uden præjudicerende anmærkninger. Grunden hertil var, at det pengeinstitut, der besad ejerpantebrevet i klagernes ejendom, ikke ville rykke for det nye lån, før klagerne havde anerkendt et



gammelt mellemværende. Ejerpantebrevet indeholdt ikke en omprioritetsklausul.

Klagerne ønskede på daværende tidspunkt ikke at indgå et forlig med pengeinstituttet, og da lånene ikke var indfriet i september 1996, overdrog indklagede sagen til incasso og indgav den 24. september 1996 begæring om udlæg.

Sagen har siden været grundigt behandlet af fogedretten og Østre Landsret, der på intet tidspunkt har givet klagerne medhold. Indklagede henviser til de fremlagte kendelser og processkrifter.

Klagen til Realkreditankenævnet er udsprunget af et forsøg på at forlige fogedretssagen.

Da spørgsmålet om indfrielse af indklagedes lån allerede er underlagt behandling i fogedretten, har indklagede valgt alene at redegøre for, hvorfor indklagede nu ikke længere ser sig i stand til at bevilge løbetidsforlængelse ved en omlægning af klagernes lån.

Til klagernes anbringende om, at tvangsauktionen hviler på et forkert grundlag og urigtige påstande, skal indklagede bemærke følgende:

Klagerne ønskede selv at forestå tinglysningen og kontakten til de efterstående panthavere for at spare omkostninger i forbindelse med omlægningen af lånene.

Klager 1 oplyste følgende over for fogedretten den 9. december 1996:

"...(Klager 1)... havde over årene haft en løbende korrespondance med ...(pengeinstituttet)... om mellemværendet. Han ville være forundret, hvis ...(pengeinstituttet)... bare havde udleveret pantebrevet. Han bad om udlevering af pantebrevet samtidig eller næsten samtidig med, at han rettede henvendelse til ...(anden efterstående panthaver)... ...(Pengeinstituttet)... meddelte, at man ikke ville underskrive nogen rykningserklæring, medmindre der blev anerkendt et mellemværende."

At klagerne meget tidligt i sagsforløbet havde kendskab til, at der kunne være et problem med rykning af ejerpantebrevet, bekræftes af pengeinstituttets redegørelse over for fogedretten, dateret den 20. august 1997. Heraf fremgår blandt andet følgende:

"Til Deres orientering kan vi oplyse, at ...(klageren)... allerede den 8. januar 1996 rettede henvendelse til banken"

vedrørende konverteringsplanerne. Når det til banken håndpantssatte ejerapntebrev endnu ikke har modereret for det nye tinglyste pantebrev til ... (indklagede) ..., skyldes det dels, at banken ikke har modtaget den udbedte dokumentation i forbindelse med omprioriteringen, dels at ægteparret ... (klagerne) ... ikke har villet anerkende bankens ved det håndpantssatte ejerpantebrev, stort kr. 1.090.000,-, sikrede tilgodehavende."

Ved brev af 22. januar 1996 oplyste indklagede til klagerne, at hvis ikke tinglysningen og udbetalingen af det nye pantebrev var på plads inden den 31. januar, skulle klagerne overveje opsigelsen af de gamle lån, idet de derved kunne spare differencenrente. Indklagede oplyste samtidigt, at klagerne skulle være sikre på, at det nye lån kunne udbetales senest den 30. juni 1996. Ellers skulle klagerne indfri beløbet kontant.

Klagerne opsagde deres lån ved brev den 26. januar 1996. I forbindelse hermed drøftede indklagede telefonisk opsigelsen med klagerne, og klagerne blev igen gjort opmærksom på, at lånene skulle indfries den 30. juni 1996.

Først ved brev af 18. maj 1996 fik indklagede kendskab til, at klagerne havde et problem med pengeinstituttet. Klagerne anmodede om et nyt lånetilbud, hvor løbetiden skulle nedsættes fra 30 år til 13,5 - 14 år, hvilket tilbud indklagede udstedte den 30. maj 1996.

Den 7. juni 1996 blev indklagedes distriktskontor personligt kontaktet af klagerne.

Ved brev af 11. juni 1996 bekræftede indklagede de i telefonen oplyste betingelser, der skulle opfyldes, før indklagede kunne udbetale et nyt lån. Samtidigt oplyst indklagede følgende:

"Forinden vi kan vurdere muligheden for at påvirke ... (pengeinstituttets) ... synspunkt, beder vi Dem fremsende kopi af ejerpantebrev opr. kr. 1.090.000 samt oplysninger om Deres korrespondance med ... (pengeinstituttet) ..."

Indklagede modtog den 14. juni 1996 et brev og kopi af ejerpantebrevet. Brevet var samtidigt fremsendt til klagerens advokat. Den 16. juni 1996 modtog indklagede et supplerende brev fra klagerne.

Indklagede meddelte ved brev af 21. juni 1996, at ejerpantebrevet desværre ingen omprioriteringsklausul indeholdt, hvorfor det ville være svært at formå pengeinstituttet til at rykke for det nye lån.



Den 12. juli 1996 rykkede indklagede for indfrielsesbeløbene.

Klagerne rykkede for et svar den 21. juli 1996 og udbad sig samtidigt indklagedes pantebreve udleveret.

Indklagede tilskrev den 21. august 1996 klagerne og oplyste blandt andet følgende:

"Problemet i sagen er, at det ikke har været muligt at få det nye låns pantebrev tinglysningsmæssigt på plads, hvorfor indklagede ikke kan udbetale det nye lån, som skulle dække indfrielsen af de gamle lån.

Det er korrekt, at der som udgangspunkt kan ske en ændring af vilkårene for forpanteretten, uden at efterstående panthavere skal give deres samtykke hertil. Dette følger af Tinglysningslovens § 40 stk. 1. Ændringen i forprioriteten kræver dog som udgangspunkt, at efterstående panthavere ikke har betinget sig oprykning, efterhånden som foranstående panteret afdrages, jfr. Tinglysningslovens § 40 stk. 3. Af ejerapntebrevet fremgår det på side 1, at ejerpantebrevet har oprykningsret.

For at det nye lån skal kunne lyses uden retsanmærkninger jvf. Tinglysningslovens § 40 stk. 1., er det nødvendigt, at det nye lån på ingen måde forringer de efterstående panthaveres oprykningensret.

Da vi desværre ikke kan yde et nyt lån på præcis samme betingelser som de gamle lån, er det vores opfattelse, at det nye lån vil få en retsanmærkning, hvorfor vi ikke kan udbetale lånet. Det er derfor vores indstilling, at denne løsning ikke er særlig farbar, under hensyntagen til bankens standpunkt, som vi umiddelbart står uforstående overfor."

At det nye lån ikke kunne tinglyses uden anmærkning, uden at der forelå en egentlig tinglysningsprocedure, bekræftes af både fogedretskendelsen af 13. januar 1997 og af Østre Landsrets stadfæstelse heraf den 25. juni 1997.

I samme brev opfordrede indklagede klagerne til at kontakte indklagede, således at indklagede kunne forsøge at hjælpe klagerne med at få problemet løst, da indklagede var uforstående over for pengeinstitutets holdning.

Da indklagede ingen reaktion fik fra klagerne, opfordrede indklagede endnu engang klagerne til at kontakte indklagede, jf. indklagedes brev af 30 august 1996.



Da denne henvendelse også forblev ubesvaret, så indklagede ingen anden udvej end at sende sagen til incasso.

Baggrunden for, at indklagede ikke har afgivet et nyt lånetilbud i perioden 30. maj 1996 til 8. oktober 1997, er det forhold, at indklagede ikke modtog en seriøs begæring om et lånetilbud, førend indklagede optog forhandlinger med klager 2's beskikkede advokat. Advokatens forligsoplæg blev desværre afvist af klagerne.

Klagerne havde på et meget tidligt tidspunkt i sagsforløbet kendskab til pengeinstitutts holdning. Klagerne må derfor selv bære ansvaret for, at de til trods for indklagedes skriftlige og telefoniske advarsel herom opsagde lånene, selv om de var vidende om, at pengeinstituttet ikke ville rykke. Problemerne med tinglysningen af det nye lån skyldtes klagerne egne forhold og forudsætninger. Indklagede blev først på et sent tidspunkt inddraget i problemstillingen. Da indklagede fik kendskab til promstillingen, forsøgte indklagede at hjælpe klagerne med en løsning. Dette ønskede klagerne ikke at benytte sig af.

Klagerne anbringende om, at tvangsauktionen hviler på et forkert grundlag og urigtige påstande må på denne baggrund afvises. Samme påstand har klagerne indtil flere gange anført over for fogedretten og Østre Landsret, uden at de har fået medhold i heri.

Til klagerne anbringende om indklagedes værdiansættelsen, skal indklagede bemærke følgende:

I indklagedes værdiansættelse af ejendommen den 11. juni 1980 blev maskinparken og besætningen medregnet i værdiansættelsen til 195.000 kr. og 225.0000 kr. Da indklagedes værdiansættelse udgør en væsentlig del af indklagedes forretningskoncept, er indklagede ikke indstillet på at fremlægge sin vurdering. Dog er indklagede villig til at fremsende en kopi af indklagedes vurdering fra 1980 til Realkreditankenævnet med det forbehold, at vurderingen ikke vil blive udleveret til klagerne.

Af skøde, tinglyst 16. marts 1981, hvor klager 2 overtager ejendommen fra klager 1, fremgår følgende:

"Med i handelen følger endvidere samtlige til ejendommens drift hørende maskiner og redskaber af enhver art, idet bemærkes, at der kun er halvpert i en såmaskine. Med i handelen følger endvidere en besætning på 90 stk. grisesøer og gylle og ca. 250 stk. smågrise."

Vurderingen foretaget den 24. januar 1981 har indklagede ikke tidligere haft kendskab til. Vurderingen har ikke haft ind-

flydelse på indklagedes værdiansættelse af ejendommen, ej heller ikke i forbindelse med ejerskiftet i 1981. Vurderingen er ikke udfærdiget på indklagedes vurderingsformular, og som tidligere oplyst udleverer indklagede ikke sine værdiansættelser.

Vurderingen er formentlig udarbejdet i forbindelse med en syns- og skønsforretning eventuelt foretaget i forbindelse med klagernes betalingsstandning. I øvrigt er vurderingen udarbejdet ca. 2 måneder, før ejerskiftet fandt sted. Hvorfor maskinparken ikke er inddraget i denne vurdering, ved indklagede ikke.

Klagernes anbringende om, at den nuværende ejer af ejendommen ikke har været ejer af maskinparken, og at indklagede i sin tidligere værdiansættelse skulle have taget højde herfor, er således ikke korrekt.

Efter at sagen har verseret i 2½ år ved fogedretten og senest i Realkreditankenævnet, står indklagede uforstående overfor, at klagerne nu gør formalitetsindsigelser gældende vedrørende opsigelsen af indklagedes lån. Det bestrides, at lånene ikke er korrekt opsagt.

Til støtte for sin frifindelsespåstand gør indklagede endvidere gældende:

Det er kendeligt for klagerne, at indklagedes lånetilbud af 27. december 1995 er bortfaldet den 27. juni 1996, idet de ellers ikke ville anmode indklagede om en genoptagelse.

Spørgsmålet om løbetiden er ikke et lovgivningsmæssigt anliggende, men alene et udtryk for indklagedes kreditpolitiske holdning.

Efter at indklagede den 6. oktober 1997 har vurderet klagernes ejendom, konstaterede indklagede, at værdien af klagernes ejendom var væsentlig lavere end forventet. Ved indklagedes tidligere vurdering forefandttes en maskinpark og 188 søer på landbrugs-ejendommen. Da frasalget er sket uden indklagedes accept, kan indklagede, jf. indklagedes pantebreve, formular B punkt 9 c og f, opsiges sine lån. Men da lånene allerede var opsagt, har indklagede alene mulighed for at tage højde for værdiforringelsen i indklagedes seneste lånetilbud.

Da ejendommen samtidig bærer præg af manglende vedligeholdelse, er det indklagedes kreditpolitiske holdning, at indklagede - hvis der ikke igangsættes en løbende vedligeholdelse af ejendommen - efter en årrække vil komme i risiko ved et nyt 30-årigt lån.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder ikke at kunne tage stilling til klagernes påstand om, at begæringen om tvangsauktion hviler på urigtige påstande og dermed et forkert grundlag. Nævnet henviser i den forbindelse til, at fogedretten ved kendelse af 13. januar 1997, stadfæstet ved ØLK af 25. juli 1997, har truffet afgørelse om, at indklagedes begæring af 21. oktober 1996 om udlæg for lånerestgælden for de af klageren 2 opsagte pantebreve skal nyde fremme.

Det er over for Nævnet oplyst, at Nævnssekretariatet forgæves har forsøgt at tilvejebringe en forligsmæssig løsning med henblik på at gennemføre en belåning af ejendommen, således at tvangsauktion kunne undgås. Nævnet anser på nuværende tidspunkt mulighederne for en forligsmæssig løsning for udtømt.

Nævnet bemærker endelig, at indklagedes afslag på at yde klagerne et lån på 1.026.000 kr. over 30 år er en udlåns- og kreditpolitisk afgørelse, som Nævnet i overensstemmelse med sin sædvanlige praksis ikke efterprøver.

Efter det anførte kan Nævnet ikke give klagerne medhold i klagen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Realkredit Danmark A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/ 
Susanne Nielsen