



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 4. september 1998

JOURNAL NR: 1998-04-075-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Transport til debitor af pantebrev

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 25. august 1998

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Ole Just

Bent Olufsen

Per Englyst (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13, stk. 1)



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne ejer en ejendom, hvori der blandt andet indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut på oprindelig 400.000 kr.

Det for lånet udstedte pantebrev indeholder på side 1 en rektaklausul med følgende ordlyd:

"Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning."

Justitsministeriets pantebrevsformular B, som anvendes til realkreditpantebreve, indeholder følgende bestemmelse:

"1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstitutet gældende vedtægter..."

Af indklagedes vedtægter fremgår blandt andet følgende:

"Særlige regler vedrørende selskabets virksomhed
§ 32

...

Stk. 2. De til selskabet til sikkerhed for realkreditlån udstedte pantebreve skal være ikke-negotiable og uoverdragelige..."

Klagernes pengeinstitut opsigde den 10. december 1997 på vegne af klagerne lånet til indklagede til indfrielse. Pengeinstituttet havde påført opsigelsen følgende bemærkning:

"Kr. 364.404,80 er krediteret konto ... under forudsætning af at pantebrev tiltransporteres debitorerne.

Pantebrev bedes venligst tiltransporteret debitor og tilsendt ...(pengeinstituttet)..."

Indklagede afviste ved brev af den 15. december 1997 til klagerne at tiltransportere dem pantebrevet. Dette skete under henvisning til, dels at instituttet ikke mente at være forpligtet hertil, og dels at instituttets pantebreve er forsynet med en rektaklausul. Indklagede bad klagerne om at meddele, hvorvidt de fastholdt transporten som en forudsætning for deres indfrielse, idet indfrielsen i bekræftende fald ikke kunne gennemføres.

Klagerne meddelte den 17. december 1997 indklagede, at de på grund af sagens forløb var nødsaget til at indfri det indestående lån. Klagerne forbeholdt sig dog at gå videre med sagen vedrørende transport af pantebrevet. Indfrielsen blev herefter gennemført den 18. december 1997.

Klagerne indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at tiltransportere dem pantebrevet på 400.000 kr. for det indfrieede lån.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at de i december 1997 ønskede at indfri et eksisterende lån til indklagede og at omlægge det til banklån (da formålet var ønsket om en forhøjet ydelse for at få gælden væk - på 8,5 år var det ikke muligt at omlægge det til et nyt lån hos indklagede). Til brug for dette ønskede de at få tiltransporteret pantebrevet for at få det lavet om til et ejerpantebrev. Imidlertid fik de den besked, at dette ikke var muligt - indklagede henviste til rektaklausulen.

Men såfremt indklagede forsynede pantebrevet med først en transportpåtegning, så en ændring til ejerpantebrevspåtegning og til sidst en aflysningspåtegning, således at udfærdigelse af nyt ejerpantebrev var påkrævet, så ville man jo ikke have rektaklausul-problematikken? Og indklagede kunne jo bare tage et gebyr for påtegningen.

De er bekendt med, at der tidligere er afsagt kendelser på dette område, der går klageren imod. Disse kendelser er dog afsagt inden forhøjelse af stempelafgiften fra 1,5 pct. til 5 pct.

De vil derfor gerne anmode om en stillingtagen fra Realkreditankenævnet om hensynet til realkreditinstituttets fordel - at give pantebreve påtegning på en løs erklæring på grund af rektaklausulen - stadig vejer tungere end hensynet til låntager - besparelsen ved, at pantebrevet bliver forsynet med en transportpåtegning i stedet for at blive kvitteret til indfrielse/aflysning.

Helt reelt indfrieede de den 18. december 1997 364.404,80 kr., hvilket betød 18.220 kr., der kunne overføres i stempel. Da rekta-klausulen ikke er lovbestemt, forstår de ikke, hvorfor de som kunder hos indklagede ikke kunne få tiltransporteret pantebrevet. Havde de ved optagelse af lånet i stedet valgt ... (to andre navngivne realkreditinstitutter) ..., så havde det i 1997 været muligt at få tiltransporteret pantebrevet. De pågældende realkreditinstitutter, har de fået oplyst, transporterer gerne deres pantebreve til debitor på anfordring.

Typisk vil debitor ikke ønske at få tiltransporteret pantebrevet, så deres ønske må vel nærmest betragtes som undtagelsen i stedet for reglen. Indklagedes pantebrev er endnu ikke aflyst, da de afventer udfaldet af Realkreditankenævnets stillingtagen.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at instituttets pantebreve i henhold til indklagedes vedtægter ikke kan overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning. Samme klausul står anført i selve realkreditpantebrevet. Også det pantebrev, nærværende sag omhandler, havde på forsiden en sådan rektaklausul.

Rektaklausulen er af stor administrativ væsentlighed for indklagede - og de øvrige realkreditinstitutter. Der henvises i den forbindelse til tidligere kendelser fra Realkreditankenævnet, j.nr. 9603009 og j.nr. 9603030. Endvidere henvises til artikel i årsberetning for Realkreditankenævnet 1996, side 16 ff.

Klagerne har anført, at to andre navngivne realkreditinstitutter skulle have en anden praksis, således at der ved ekstraordinær indfrielse af realkreditlånet sker en tiltransportering af pantebrevet til tidligere debitor. Indklagede er ikke bekendt med en sådan praksis og har ved telefonisk forespørgsel ikke kunnet få en sådan ændret praksis bekræftet. Det ene af realkreditinstitutterne har dog telefonisk oplyst, at transport kan ske i tilfælde, hvor et pengeinstitut anmoder herom af forretningsmæssige hensyn. At det er branchens fælles holdning, at indfriele realkreditpantebreve ikke tiltransporteres debitor, fremgår også af brev af 25. maj 1995 fra Realkreditrådet til Finansrådet.

På baggrund heraf er det indklagedes opfattelse, at indklagede med hjemmel i pantebrevet, instituttets vedtægter mv. har ret til at håndhæve rektaklausulen og dermed afvise at transportere et pantebrev til en tidligere debitor.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Af det brev af 24. maj 1995 fra Realkreditrådet til Finansrådet, som indklagede i sin udtalelse til Ankenævnet, har henvist til fremgår følgende:

"Finansrådet har ved skrivelse af 20. marts 1995 rettet henvendelse til Realkreditrådet med anmodning om Realkreditrådets kommentarer til spørgsmålet om anerkendelse af transportpåtegning på et realkreditpantebrev til debitor.

I den forbindelse er henvist til en vedlagt kendelse af 26. oktober 1994 fra Vestre Landsret.

Realkreditrådet skal indledningsvis beklage den sene besvarelse og i øvrigt bemærke:

Realkreditpantebrevene har stedse indeholdt en rektaklausul, dvs. en bestemmelse om at pantebrevet er uoverdrageligt. I den før 1970-reformen gældende realkreditlovgivning var uomsættelighedskravet lovbestemt. Lovkravet er imidlertid i den gældende realkreditlovgivning bortfaldet - anderledes imidlertid i praksis.

Når realkreditpantebrevene fortsat er forsynet med rektaklausul, beror dette på såvel historiske som praktiske årsager. Den begrundelse, som Vestre Landsrets kendelse af 26. oktober 1994 citerer Finanstilsynet for, har utvivlsomt historisk set været den bærende - for nuværende har de fleste realkreditinstitutter en vedtægtsmæssig pligt til at forsyne deres pantebreve med rektaklausul.

Den praktiske begrundelse for rektaklausulen, og for at den skal fortolkes restriktivt, er dog i dag den mest tungtvejende. I medfør af tinglysningslovens § 11, stk. 2, sidste punktum, kan man i dag aflyse realkreditpantebrevene (herunder relaxere og rykke) uden fremlæggelse af selve pantebrevet, dvs. aflyse på grundlag af løs kvittering, såfremt tinglysningsdommeren finder dette forsvarligt. Denne adgang, som er af stor praktisk betydning for realkreditinstitutterne, er knyttet uløseligt sammen med uoverdrageligheden af realkreditpantebrevene. Såfremt transporterede realkreditpantebreve (i form af omdannede ejerpantebreve) kommer i regelmæssig cirkulation, er der en betydelig risiko for, at adgangen til at anvende løse erklæringer fortabes generelt.

Desuden bemærkes, at Realkreditrådet er af den opfattelse, at rektaklausulen medfører, at institutterne ikke er forpligtet til at transportere et ekstraordinært indfriet pantebrev til debitor."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

2 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen og Per Englyst (2 stemmer) - udtaler:

Vi finder, at bestemmelsen i pantebrevet om, at "Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller pant..." (den såkaldte rektaklausul), efter sin ordlyd også må gælde overdragelse fra kreditor til debitor i forbindelse med debtors indfrielse af pantegælden. Rektaklausulen i realkreditinstitutpantebreve er i første række blevet indsat for at beskytte den enkelte låntager mod, at pantebrevet overdrages til en anden kreditor. Der har imidlertid gennem tiden udviklet sig en administrativ praksis i realkreditinstitutterne, ligesom der er gennemført særlige regler i tinglysningssystemet blandt andet om aflysning af realkreditinstitutpantebreve, der har til forudsætning, at realkreditinstitutpantebreve er forsynet med en rektaklausul og ikke overdrages. Såvel pantedeбитor som pantekreditor kan derfor have en interesse i at påberåbe sig rektaklausulen, og der må som følge heraf foretages en afvejning af klagernes økonomiske interesse i at få overdraget realkreditforeningspantebrevet i forhold til indklagedes administrative og tinglysningsmæssige interesser i at påberåbe sig bestemmelsen.

Uanset forhøjelsen af stempelafgiften finder vi, at klagernes interesse i at få transporteret pantebrevet ikke er så tungtvejende i forhold til indklagedes interesser i at undlade transport, som vi anser for rimelige og anerkendelsesværdige, at indklagede er afskåret fra at påberåbe sig bestemmelsen i forhold til klagerne. Vi stemmer derfor for at tage indklagedes frifindelsespåstand til følge.

To medlemmer - Ole Just og Bent Olufsen - udtaler:

Såvel bestemmelsen i indklagedes vedtægter om, at de til indklagede udstedte pantebreve skal være (ikke negotiable og) uoverdragelige, som det foreliggende pantebrevs klausul om, at det ikke kan overdrages til eje eller pant (eller gøres til genstand for retsforfølgning) forstås efter vores opfattelse mest nærliggende som sigtende til overdragelse til en ny kreditor og ikke til transport til pantedebltor. Vi finder derfor ikke, at disse bestemmelser indebærer, at indklagede er afskåret fra at transportere pantebrevet til klagerne, og ej heller at klagerne har givet afkald herpå.

Efter almindelige principper om loyalitet i kontraktforhold påhviler det parterne inden for rimelige grænser at medvirke til at varetage den anden parts legitime interesser.

Vi lægger til grund, at indklagedes medvirken til den af klagerne ønskede fremgangsmåde ved pantebrevets førtidige indfrielse er nødvendig for, at klagerne kan opnå stempelmæssige fordele svarende til dem, der uden anvendelse af sådan fremgangsmåde, i øvrigt opnås ved førtidig indfrielse af et realkreditpantebrev i forbindelse med optagelse af nyt realkreditlån. Det omtvistede spørgsmål kan således efter det foreliggende kun få praktisk betydning, hvor der sker førtidig indfrielse af et realkreditlån, og hvor dette erstattes af en anden pantesikret lånetype.

Under henvisning til sagernes forholdsvis beskedne antal finder vi ikke, at imødekommelse af anmodninger som den omtvistede ville prisgive de af indklagede anførte generelle administrative fordele ved den hidtidige praksis. Endvidere henvises til, at indklagede eventuelt kunne betinge sig, at de konkrete eller gennemsnitlige omkostninger ved fremfindelse og påtegning af de pågældende pantebreve blev dækket af de pågældende pantsættere.

Vi finder herefter ikke, at indklagede har anført tilstrækkeligt tungtvejende grunde til at modsætte sig klagernes anmodning om i forbindelse med den førtidige indfrielse at transportere pantebrevet til debitor med henblik på dettes aflysning, og stemmer derfor for at tage klagernes erstatningspåstand til følge.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Nykredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen