

Højesteretsdom i Lån & Spar Bank

I en sag om retten til at opkræve gebyrer i forbindelse med omlægning af realkreditlån, stadfæstede Højesteret Sø- og Handelsrettens afgørelse om et forbud mod opkrævning af gebyrer ved omlægning af lån, medmindre der var klar hjemmel til gebyrer i pantebrevet.

UDSKRIFT
AF
HØJESTERETS DOMBOG

DOM

afsagt af Højesteret onsdag den 30. april 2003 i sag

248/2001

2. afdeling

Finansrådet

som mandatar for

Lån & Spar Bank A/S

(advokat Per Magid)

mod

Forbrugerombudsmanden

(kammeradvokaten ved advokat K. Hagel-Sørensen)

I tidligere instans er afsagt dom af Sø- og Handelsretten den 24. april 2001.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Marie-Louise Andreasen, Poul Sørensen, Lene Pagter Kristensen, Jytte Scharling og Thomas Rørdam.

Appellanten, Finansrådet som mandatar for Lån & Spar Bank A/S, har gentaget sin frifindelsespåstand.

Indstævnte, Forbrugerombudsmanden, har påstået stadfæstelse.

Forbrugerombudsmanden skrev den 9. september 1998 bl.a. således til Lån & Spar Bank:

"Vi har modtaget en klage fra en forbruger, som er blevet opkrævet et gebyr på 750 kr. for afgivelse af respektpåtegning i forbindelse med en omprioritering...

Det fremgår af pantebrevets særlige bestemmelser, at pantebrevet respekterer optagelse af realkreditlån, mod at nettoprovenuet afdrages ekstraordinært på pantebrevet. Det fremgår ikke af pantebrevet, at pantekreditor ved afgivelse af respektpåtegning kan kræve gebyr herfor.

Det er Forbrugerombudsmandens opfattelse, at De som pantekreditor har en ubetinget pligt til at afgive respektpåtegning ved ombytning af realkreditlån. Opkrævning af gebyr herfor forudsætter udtrykkelig hjemmel i aftalen mellem parterne."

I Lån & Spar Banks svarskrivelse af 23. september 1998 er bl.a. anført,

"... at det grundlæggende spørgsmål, De omtaler, har været genstand for overvejelse siden 1993, og at Finansrådet har udsendt en direktionsskrivelse om spørgsmålet den 2. september 1993. Banken har indrettet sin praksis efter denne skrivelse, og det samme er så vidt banken er orienteret tilfældet i andre pengeinstitutter."

Til brug for Højesteret er der tilvejebragt yderligere oplysninger.

Kenneth Fuglsang, DAI Kredit A/S, har i en sagkyndig erklæring af 10. september 2002 besvaret følgende spørgsmål således:

"Spørgsmål 1:

Det bedes oplyst, om det er sædvanligt, at et vederlag til kreditor for arbejde med at meddele respektpåtegninger ved eventuelle fremtidige omprioriteringer i forbindelse med salg af en fast ejendom påvirker den kurs, hvortil et sælgerpantebrev kan afsættes således, at arbejdet vedlægges gennem fastsættelsen af kursen.

Svar, ad 1:

Nej, det er ikke sædvanligt, at kursen på et sælgerpantebrev påvirkes på baggrund af, om kreditor kan opkræve et vederlag for arbejde med at meddele respektpåtegninger i forbindelse med eventuelle fremtidige omprioriteringer.

Det har gennem mange år, siden starten af 1980'erne, været praksis ved professionel handel med sælgerpantebreve, at pantebrevskreditor - eller dennes administrator typisk et pengeinstitut - har opkrævet et gebyr fra pantsætter for at meddele respektpåtegning på sælgerpantebreve, da pante-

brevsmarkedet var af den opfattelse, at pantekreditor vil kunne opkræve et gebyr i forbindelse med at meddele respektpåtegning på et sælgerpantebrev. Dette til trods for, at sælgerpantebrevene typisk indeholdt en "almindelig omprioriteringsklausul".

Efter den afsagte gebyrdom af Sø- og Handelsretten den 24. april 2001 har mange pantebrevskreditorer, typisk pengeinstitutter, dog ændret praksis, hvorfor disse ikke opkræver gebyrer ved meddelelse af respektpåtegninger fra pantsætter, medmindre der i pantebrevet er hjemlet specifik ret hertil. Denne ændrede adfærd fra mange pantebrevskreditorer har dog ikke påvirket kursfastsættelse på sælgerpantebreve indeholdende en "almindelig omprioriteringsklausul", hvor der ikke er hjemlet specifik mulighed for pantekreditor, at opkræve et gebyr for meddelelse af respektpåtegning i forbindelse med eventuelle fremtidige omprioriteringer.

Ejendomsmæglernes brancheforening Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) har med virkning fra primo april 2002 blandt andet ændret indholdet i den eksisterende standard købsaftale, der benyttes af køber og sælger ved handel af fast ejendom mellem private, således at formuleringen af omprioriteringsklausulen - i det ved handlens gennemførelse eventuelt udstedt sælgerpantebrev - fremover hjemler mulighed for pantekreditor, at opkræve et gebyr fra pantsætter i forbindelse med meddelelse af respektpåtegning i forbindelse med eventuelle fremtidige omprioriteringer.

Spørgsmål 2:

Det bedes oplyst, om svaret på spørgsmål 1 er det samme for så vidt angår senere erhvervelser af sælgerpantebrevet.

Svar, ad 2:

Svaret er ligeledes nej, det er ikke sædvanligt, at kursen på et senere erhvervet sælgerpantebrev påvirkes på baggrund af, om kreditor kan opkræve et vederlag for arbejde med at meddele respektpåtegninger i forbindelse med eventuelle fremtidige omprioriteringer.

Der henvises i øvrigt til besvarelsen under ad. 1, da begrundelsen for, at kursfastsættelsen på et senere erhvervet sælgerpantebrev ikke påvirkes af om kreditor kan opkræve et gebyr ved meddelelse af respektpåtegning i forbindelse med eventuelle fremtidige omprioriteringer, er identisk med denne besvarelse."

Højesterets bemærkninger.

Den omprioriteringsklausul, forbudspåstanden vedrører, indebærer i forbindelse med tinglysningslovens § 15 a en pligt for

panthaver til at påføre pantebrevet påtegning om respekt af det nye lån, hvis omprioriteringsklausulen ikke helt eller delvis kan tilsidesættes som ugyldig. Der var ikke i Lån & Spar Banks pantebreve aftalt eller forbeholdt en ret for pant-haver til gebyr for at give respektpåtegning.

Herefter - og da der hverken kan antages at være skabt en bin-dende retssædvane eller en bindende kutyme, som berettiger Lån & Spar Bank til gebyr for respektpåtegning - finder Højeste-ret, at Lån & Spar Bank ikke er berettiget til at betinge re-spektpåtegning af, at pantsætter betaler et gebyr.

Med denne begrundelse stadfæster Højesteret dommen.

Thi kendes for ret:


Sø- og Handelsrettens dom stadfæstes.

Appellanten, Finansrådet som mandatar for Lån & Spar Bank A/S, skal i sagsomkostninger for Sø- og Handelsretten og Højesteret inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse betale 100.000 kr. til indstævnte, Forbrugerombudsmanden.

--oo0oo--

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Højesteret, den 30. marts 2003.


Lisbeth Primdahl Osterby

assistent