

Kendelse af 16. februar 1993. 91-6.457.

Overbelåning forelå ikke.

Lov om realkreditinstitutter (lovbekendtgørelse nr. 571 af 15. august 1989) § 10, stk. 2, og § 11, stk. 1.

(Morten Balling, Peter Wendt og Ebbe Christensen)

Kreditforeningen K har i skrivelse af 24. januar 1991 klaget over, at Finanstilsynet ved skrivelse af 2. januar 1991 (j.nr. 28.22-36) påbød kreditforeningen at nedbringe realkreditbelåningen i en ejendom med henvisning til, at kreditforeningen den 13. januar 1989 i strid med den dagældende lov om realkreditinstitutter § 10, stk. 2, og § 11, stk. 1, havde ydet realkreditlån i ejendommen på basis af en belåningsværdi, der i væsentligt omfang oversteg pantets værdi.

Sagens omstændigheder:

Ved betinget skøde af 7. oktober 1988 udarbejdet af advokat A overdrog vognmand B ejendommen, der ifølge skødet er et parcelhus, matrikelnummer ... beliggende ... (ved Herning), til købmand C. Ifølge skødet skulle overtagelsen finde sted den 1. december 1988, og købesummen blev aftalt til 2.280.000 kr., der skulle berigtiges ved, at køber overtog indestående prioriteter til K uaflyst nedbragt til 1.070.455,08 kr., og ved en kontant udbetaling på 1.209.544,92 kr. Ifølge ejendomsvurderingspåtegningen på det betingede skøde udgjorde den offentlige ejendomsværdi 1.140.000 kr. pr. 1. januar 1988, heraf udgjorde grundværdien 284.100 kr. Efter at købesummen var berigtiget, udstedtes endeligt skøde den 14. december 1988.

I forbindelse med købet af ejendommen ansøgte køber C om et ejerskiftelån i K. Kreditforeningens vurderingsinspektør D udarbejdede den 12. oktober 1988 til brug for lånesagsbehandlingen en vurderingsrapport, hvor ejendommens handelsværdi blev ansat til 1.950.000 kr. ved en udbetaling på 250.000 kr. Denne værdiansættelse blev ikke senere ændret af kreditforeningen og blev lagt til grund som belåningsværdi ved beregningen af det tilbud af 28. oktober 1988 på et ejerskiftelån på nominelt 295.000 kr., der har givet anledning til Finanstilsynets påbud af 2. januar 1991. Lånet blev udbetalt den 13. januar 1989.

I forbindelse med en ombygning og modernisering af ejendommen var der tidligere den 8. oktober 1987 ydet et ombygningslån på 182.000 kr. Ifølge den vurderingsrapport af 30. april 1987, som vurderingsinspektør D havde udarbejdet til brug herfor, var ejendommens handelsværdi efter moderniseringen ansat til 1.600.000 kr. Denne værdiansættelse blev senere korrigeret af kreditforeningen til 1.476.000 kr. og blev lagt til grund ved beregningen af det nævnte ombygnings- og moderniseringslån.

I vurderingsrapporten er ejendommens vejede etageareal opgjort til 369 m², der efter rapporten kan specificeres således:

Vejet:

Normal beboelse: 223 m² 223 m²

Parterre: 100 m2 100 m2

Kælder: 65 m2 30 m2

Carport: 57 m2 26 m2

Ialt: 445 m2 379 m2

(Der synes at være en sammentællingsfejl på 10 m2). Samme vejede etageareal, 369 m2, er anvendt ved beregningen af tilbuddet af 28. oktober 1988.

Med henblik på salg af ejendommen havde ejendomsfirmaet E - formentlig primo august 1988, d.v.s. ca. 3 måneder før salget - udarbejdet en salgsopstilling på ejendommen, der den 3. august 1988 blev fremsendt til K med anmodning om et tilbud på et ejerskiftelån. Anmodningen blev besvaret af kreditforeningen den 8. august 1988 ved, at kreditforeningen fremsendte en beregning på et ejerskiftelån, hvor ejerskiftelånet var beregnet til 310.000 kr. ud fra de oplysninger, der fremgik af ejendomsfirmaets salgsopstilling. Kreditforeningen gjorde i besvarelsen opmærksom på, at et egentligt lånetilbud ville forudsætte, at kreditforeningen efter foretaget vurdering kunne acceptere den aftalte købesum som grundlag for låneudmålingen. Ejendomsfirmaet medvirkede iøvrigt ikke ved salget af ejendommen.

Af den salgsopstilling ejendomsfirmaet fremsendte til kreditforeningen fremgik det, at salgsprisen på ejendommen af firmaet var ansat til 1.800.000 kr. ved en udbetaling på 250.000 kr. og med et sælgerpantebrev på 169.209,22 kr. Derudover var der regnet med et nyt ejerskiftelån på 305.000 kr. og overtagelse af 2 lån i K med restgæld på henholdsvis 897.966,75 kr. og 177.824,03 kr. Ifølge salgsopstillingen var der tale om en liebhavervilla i forskudt plan på 268 m2 beboelse og 197 m2 underetage med swimmingpool samt dobbelt carport på 56 m2 m.v., beliggende på ugenert sydskråning i Ejendommen er opført i 1973 og grundarealet udgør 1.742 m2. Ud fra den angivne prioritering var den kontante belåningsværdi beregnet til 1.925.713 kr.

Ved endeligt skøde af 5. marts 1990 - også udarbejdet af advokat A - overtoges ejendommen af syerske F med den 1. januar 1990 som overtagelsesdato. Købesummen var aftalt til 1.800.000 kr. og blev berigtiget ved, at køber overtog restgælden på indestående lån til K samt udstedte et sælgerpantebrev på 472.045,61 kr. Der var ikke angivet nogen kontant udbetaling.

Efter overdragelsen opstod der problemer med at godkende købers gældsovertagelse, idet januarterminsydelsen udeblev. Først efter at den skyldige terminsydelse var betalt, tiltrådte K den 12. juni 1990 gældsovertagelsen. Der blev ikke siden betalt terminsydelser på lånene.

På opfordring fra K afgav sælger, C, den 9. august 1990 selvskyldnerkaution for det tab, som kreditforeningen måtte få som panthaver i ejendommen i henhold til de ydede lån. Kautionen ville bortfalde ved salg af ejendommen til en køber på vilkår, som kunne godkendes af kreditforeningen, og såfremt salg ikke fandt sted inden 1. oktober 1990, forpligtede sælgeren sig til efter påkrav fra kreditforeningen at tilbagekøbe ejendommen og i forbindelse hermed at overtage lånene.

På baggrund af en redegørelse til Finanstilsynet af 19. november 1990 fra revisionsfirmaet Ernst & Young for K's belåning af ejendommen skrev Finanstilsynet i den påklagede afgørelse af 2. januar 1991 til kreditforeningen, at kreditforeningen havde handlet i strid med den dagældende lov om realkreditinstitutter § 10, stk. 2, og § 11, stk. 1, ved den 13. januar 1989 at have ydet realkreditlån i ejendommen på basis af en belåningsværdi, der i væsentligt omfang oversteg pantets værdi. Finanstilsynet påbød samtidig kreditforeningen at nedbringe realkreditbelåningen svarende til 80% af en belåningsværdi på lånetilbudstidspunktet på 1,5 mio. kr.

Under ankenævnets behandling af klagen har Finanstilsynet indhentet udtalelser fra Told- og Skattestyrelsen om ejendommens værdi i handel og vandel i oktober 1988. Tilsynet har endvidere anmodet styrelsen om ved vurderingen at sammenligne ejendommen med 3 andre nærmere angivne ejendomme i Herningområdet, idet kreditforeningen i klageskrivelsen havde henvist til de opnåede handelspriser for disse ejendomme.

Told- og Skattestyrelsen har udtalt sig ved skrivelse af 21. maj 1991 og ved skrivelse af 1. oktober 1991 samt telefonisk til Finanstilsynet den 8. august 1991. Styrelsens konklusion har været, at ejendommens skønnede handelsværdi pr. oktober 1988 var 1,5 mio. kr. svarende til Finanstilsynets værdiansættelse. Beløbet er fremkommet ved til ejendommens afrundede grundværdi på 284.000 kr. (den offentlige vurdering pr. 1. januar 1988) at tillægge en bygningsværdi på 4.000 kr. pr. m² sammenvejet etageareal på 308 m². Dette er med udgangspunkt i oplysninger i Bygnings- og Boligregistret fremkommet som 218 m² beboelse plus 40% af 197 m² underetage med swimmingpool plus 20% af 56 m² carport.

Med hensyn til de ejendomme, som styrelsen skulle sammenligne ejendommen med, har styrelsen udtalt, at to af ejendommene ikke umiddelbart er sammenlignelige med ejendommen. Om den tredje ejendom, der er beliggende i samme udstykning, skønnede styrelsen, at handelsværdien på denne ejendom i oktober 1988 androg ca. 1,3 mio. kr. med en bygningsværdi på ca. 4.000 pr. m².

Told- og Skattestyrelsen har oplyst, at de pågældende besigtigelser er foretaget udefra, og at værdien af underetagen på den i sagen omhandlede ejendom vanskeligt kan bedømmes, da kreditforeningen ikke har formidlet adgang til ejendommen på trods af Told- og Skatteregionens anmodning herom.

Parternes argumentation over for ankenævnet:

Finanstilsynet har i den påklagede afgørelse af 2. januar 1991 gjort gældende, at det udbetalte lån, nominelt 295.000 kr., på tilbudstidspunktet (28. oktober 1988) med den foreskrevne lånegrænse for ejerboliger på 80% forudsatte en kontant belåningsværdi på 1.925.000 kr. Denne belåningsværdi skal sammenholdes med, at K's vurderingsinspektør efter moderniseringen i 1987 vurderede huset til 1,6 mio. kr., hvilket i instituttets endelige værdiansættelse korrigeredes til 1.476.000 kr. Finanstilsynet finder ikke, at ejendomsfirmaets vurdering fra august 1988 angiver en realistisk opnåelig handelsværdi, ligesom tilsynet finder, at handelen mellem C og F pr. 1. januar 1990 næppe er indgået mellem uafhængige parter, henset til at sælger C har afgivet tabskaution efter, at gældsovertagelsen var bevilget, hvortil kommer, at kontantkøbesummen ikke kan beregnes på grund af ukendte sælgerpantebrevsvilkår.

Over for Erhvervsankenævnet har Finanstilsynet i udtalelser af 23. maj, 8. august og 24. oktober 1991 henholdt sig hertil og yderligere henvist til den af Told- og Skattestyrelsen foretagne værdiansættelse, der svarer til Finanstilsynets egen vurdering.

K har i klageskrivelsen af 24. januar 1991 og supplerende indlæg af 4. juli og 12. september 1991 afvist at have overbelånt ejendommen ved at have ydet det pågældende realkreditlån og har derfor ikke kunnet anerkende at skulle nedbringe realkreditbelåningen.

K har til støtte for sin påstand henvist til, at foreningen har et godt kendskab til den omhandlede ejendom, idet foreningen har vurderet ejendommen flere gange siden opførelsen i 1974 i forbindelse med lånesager. Når vurderingen i forbindelse med moderniseringen i oktober 1987 blev korrigeret fra 1,6 mio. kr. til 1.476.000 kr., skyldtes dette ikke, at handelsværdien ikke kunne ansættes til 1,6 mio. kr., men at den dagældende bekendtgørelse om værdiansættelse og låneudmåling indeholdt regler om maksimering af belåningsværdien i forbindelse med belåning af om- og tilbygninger m.v. Den kontantomregnede købesum for den handel, der gav anledning til ejerskiftelånet på de 295.000 kr., udgjorde 2,4 mio. kr. I overdragelsen indgik et mageskifte med en udlejningsejendom i Brande. K godkendte ikke denne værdi til realkreditbelåning, men ansatte værdien til 1.950.000 kr., og ejerskiftelånet blev ydet ud fra denne belåningsværdi. Umiddelbart er en stigning fra 1,6 mio. kr. i oktober 1987 til 1.950.000 kr. i oktober 1988 stor, men den lave pris i oktober 1987 skal ses på baggrund af den øjeblikkelige, kraftige reaktion på vedtagelsen af "kartoffelkuren". I perioden fra 1987 til 1988 kunne der da også konstateres generelle stigninger i kontantpriserne i det pågældende område. Kreditforeningens egne statistikker over købspriser viser, at den gennemsnitlige kontante pris pr. m2 steg fra 3.740 kr. i 4. kvartal 1987 til 4.109 kr. i 4. kvartal 1988. Den ansatte værdi på 1.950.000 kr. svarer til en pris på 4.300 kr. pr. m2 og ligger således en anelse over det gennemsnitlige niveau på det pågældende tidspunkt. Dette kan tillægges ejendommens særdeles gode beliggenhed.

K har endvidere henvist til de 3 sammenligningsejendomme i Herningområdet, som er handlet i perioden 1. september 1988 til 1. oktober 1990. Disse handler viser kontantomregnede købesummer fra 1.413.000 kr. til 1.981.000 kr. Den ene af disse ejendomme ligger i samme udstykning, og den vejede bygningsværdi har udgjort 4.000 kr. pr. m2, svarende til den bygningsværdi Told- og Skattestyrelsen har ansat værdien til. Fastsættes bygningsværdien også til 4.000 kr. i den i sagen omhandlede ejendom, vil bygningsværdien ud fra et vejet bygningsareal på 369 m2, som kreditforeningen har opgjort det til, andrage 1.476.000 kr., hvortil skal lægges værdien af grunden på 350.000 kr., hvorefter den samlede belåningsværdi udgør 1.826.000 kr., eller blot 124.000 kr. lavere end den belåningsværdi på 1.950.000 kr., som kreditforeningen havde ansat værdien til i oktober 1988 i forbindelse med afgivelse af lånetilbuddet. En sådan forskel ligger inden for den usikkerhedsmargin, der vil være ved værdiansættelser, der hviler på et skøn.

Med hensyn til Finanstilsynets påstand om, at videresalget pr. 1. januar 1990 næppe er indgået mellem uafhængige parter, har kreditforeningen oplyst, at den ikke er i stand til at afgøre, om dette er tilfældet. Dette er imidlertid uden betydning, idet ejendommen er solgt til en pris, der er sædvanlig i området. Når K har opnået tabskaution fra sælger, skyldtes dette, at sælger efter kreditforeningens opfattelse var bekendt med købers ringe betalingsevne allerede ved gældsovertagelsen, mens sælger er af den opfattelse, at kreditforeningen - uanset købers økonomiske forhold - ikke vil lide tab på den pågældende ejendom.

K har ikke kunnet anerkende det af Told- og Skattestyrelsen opgjorte sammenvejede etageareal på 308 m². De af Told- og Skattestyrelsen anvendte arealer svarer ikke til de arealer, der fremgår af bygningstegningerne. Det vejede etageareal skal derimod ansættes til 369 m². Endelig har kreditforeningen anfægtet den af Told- og Skattestyrelsen ansatte grundværdi, der ikke på nogen måde er sandsynliggjort. Kreditforeningens vurdering på 350.000 kr. er et bedre udtryk for værdien i handel ogandel på det pågældende tidspunkt.

Efter at sagen havde været drøftet i ankenævnet, besluttede nævnet at indhente yderligere oplysninger fra kreditforeningen.

Som svar herpå har klager i skrivelse af 10. november 1992 oplyst, at de 100 m² parterre er en swimmingpool, der er vægtet med 100 pct. Denne vægtning er i overensstemmelse med Realkreditrådets "Kollegiale vedtagelser" af 11. november 1986. Heri er om beregningen af etagearealer i parcel- og rækkehuse anført, at kælder og underetage, der anvendes til normale kælderfunktioner, vejes under hensyn til udstyr og indretning m.v. og medregnes med 25-50 pct. Herefter hedder det: "Hvor kælder helt eller delvis er udført som underetage, medregnes arealer af normale (lovlige) beboelsesrum og lign. fuldt ud."

Vedrørende værdien af grunden har kreditforeningen henvist til, at det af Statsskattedirektoratets statistik vedrørende ejendomssalg i 2. halvår af 1988 fremgår, at den gennemsnitlige m²-pris for byggegrunde under 2.000 m² i kommunegruppe 5, hvortil Herning hører, var 207,70 kr. I den foreliggende sag, hvor grunden er på 1.742 m², ville dette svare til en værdi på 361.813 kr.

Finanstilsynet har i skrivelse af 22. december 1992 meddelt, at disse oplysninger ikke giver tilsynet anledning til bemærkninger.

Ankenævnet udtaler:

Efter de foreliggende oplysninger, herunder om den pågældende ejendoms størrelse, karakter og beliggenhed og om gennemsnitlige bygningsværdier og grundværdier i området, finder ankenævnet ikke tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at kreditforeningen ved ansættelsen af ejendommens belåningsværdi har overskredet den usikkerhedsmargin, som er forbundet med et værdiskøn. Ankenævnet har herved lagt vægt på oplysningerne i klagers skrivelse af 10. november 1992 om benyttelsen af parterreetagen og om den gennemsnitlige pris for byggegrunde sammenholdt med den usikkerhed med hensyn til vurderingen, som Told- og Skattestyrelsen har givet udtryk for, navnlig vedrørende underetagen.

Allerede fordi der således ikke er grundlag for at fastslå, at lånet er ydet på basis af en belåningsværdi, der væsentlig oversteg pantets værdi, vil Finanstilsynets påbud om at nedbringe realkreditbelåningen i ejendommen være at ophæve. Spørgsmålet om, hvorvidt Finanstilsynet efter realkreditlovgivningen har hjemmel til at påbyde et realkreditinstitut at nedbringe realkreditbelåningen i en ejendom i tilfælde af overbelåning, er derfor uden betydning for den foreliggende sag. Se om dette spørgsmål Østre Landsrets dom af 7. januar 1992 (2. afd. nr. 227/1988) i sagen BRFkredit mod Boligministeriet vedrørende belåningen af Øer Maritime Ferieby, hvilken dom af Boligministeriet er anket til Højesteret.

Ankenævnet ændrer herefter den påklagede afgørelse, således at påbuddet om

nedbringelse af realkreditbelåningen i den omhandlede ejendom ophæves.