



D O M

afsagt den 1. september 1993 af Vestre Landsrets 11. afdeling
i 1. instanssag B 1584/1990.

Nykredit A/S,
Aalborg,
mod
Den Danske Bank A/S,
København.

I eftersommeren 1988 blev sagsøgeren, Nykredit A/S, kontaktet af selskabet Dira Limited A.m.b.a., som ønskede at optage et forhåndslån i forbindelse med et påtænkt byggeri i Nørresundby af en ejendom, hvorfra der skulle drives en EDB virksomhed. Efter forskellige forhandlinger ydede sagsøgeren den 16. januar 1989 Dira Limited A.m.b.a. et forhåndslån på 7.030.000 kr., efter at sagsøgte, Den Danske Bank A/S, i overensstemmelse med § 11, stk. 2, i lov om realkreditinstitutter havde afgivet garanti for, at lånet ville blive indfriet eller nedbragt, hvis det ikke efter udløbet af fristen for den endelige bebyggelse kunne være ydet med det bevilgede beløb. Kort efter byggeriets afslutning i forsommeren 1989 foretog sagsøgeren en vurdering af ejendommen med henblik på fastsættelsen af størrelsen af det endelige lån, og denne prisfastsættelse var væsentlig lavere end den oprindelige beregning. Umiddelbart herefter blev Dira Limited A.m.b.a. erklæret konkurs, og forhåndslånet var således ikke på dette tidspunkt og er heller ikke senere overgået til endeligt lån. Ejendommen, som af sagsøgeren blev overtaget på tvangsauktion, er senere videresolgt for 3.600.000 kr.

Under anbringende af, at sagsøgte i henhold til garantierklæringen er forpligtet til at erstatte det tab, som sagsøgeren er påført i forbindelse med ydelsen af forhåndslånet, har

sagsøgeren påstået sagsøgte dømt til i henhold til forhåndslånegaranti nr. 0768/06889 af 12. januar 1989 at betale til sagsøgeren 4.955.162,57 kr. med tillæg af en årlig rente på 6% over den til enhver tid fastsatte officielle diskonto fra den 30. september 1992, til betaling sker mod udlevering af ovennævnte garanti.

Sagsøgte har påstået frifindelse og har til støtte herfor i første række gjort gældende, at garantierklæringen ikke dækker tab, der er opstået som følge af debtors konkurs. I anden række har sagsøgte anført, at der er tale om overbelåning, idet sagsøgerens værdiansættelse ikke er sket i overensstemmelse med de forpligtelser, som sagsøgeren har i henhold til lovgivningen. Sagsøgte er derfor ikke bundet af garantien.

Parterne er enige om den størrelsesmæssige opgørelse af sagsøgerens krav.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Den 30. maj 1988 blev selskaberne ON-LINE 2000 A/S og Dira Limited A.m.b.a. stiftet med henblik på at udøve handel og service inden for databranschen. Virksomheden skulle drives fra en ejendom, der skulle opføres på en grund på Bouet Møllevej, Nørresundby. Bestyrelsesmedlemmerne i de to selskaber var de samme personer.

Den 15. september 1988 afgav sagsøgeren forhåndslånetilbud til Dira Limited A.m.b.a. på et 1. prioritetslån på 5.012.000 kr. samt på forskellige 2. prioritetslån, herunder et lån på 2.788.000 kr. I tilbudet vedrørende sidstnævnte lån, hvortil der også er henvist i tilbudet vedrørende 1. prioritetslånet, er bl.a. anført:

".....

Forinden lån kan udbetales, bedes venligst indsendt: Garantierklæring vedrørende forhåndslån underskrevet af pengeinstitut eller forsikringsselskab.

.....

Ved byggeriets afslutning skal ejendommen besigtiges af Nykredits konsulent. Konstateres det ved besigtigelsen og den efterfølgende værdiansættelse, at lånet ikke har sikkerhed indenfor de fastsatte lånegrænser, skal lånet nedbringes.

....."

Entreprenørfirmaet Islef Aalborg A/S udarbejdede en "Kortfattet omfangsbeskrivelse - On Line 2000", som er dateret den 31. oktober 1988. Heri er projektet nærmere beskrevet i forskellige afsnit vedrørende jord- og terrænarbejde, råhus, bygningskomplettering og VVS-installationer. Det fremgår heraf, at en række særydelser ikke er indeholdt i totalentreprisen.

Den 2. november 1988 afholdtes et bestyrelsesmøde i On-Line 2000 A/S. Af referatet fremgår, at man under mødet gennemgik det af Islef Aalborg A/S udarbejdede tilbuds- og kontraktmateriale, og det er videre i referatet anført:

"...Bestyrelsen besluttede, at tilknytte konsulent til byggeriet. Konsulenten skal være behjælpelig med aftalens udformning og byggeriets gennemførelse. Det bør om muligt tilstræbes at aftale et fast honorar med konsulenten.

Aftale om særydelser kan kun ske skriftligt.

Bestyrelsen principgodkendte det af Islef Ålborg A/S fremsendte tilbud. Bestyrelsen besluttede i tilknytning hertil, at forretningsudvalget snarest tager møde med konsulenten med henblik på gennemgang af det fremsendte materiale...

Snarest muligt efter at det fremsendte tilbudsmateriale er bearbejdet i samarbejde med konsulenten, indgås om muligt aftale med Islef Ålborg A/S om byggeriet gennemførelse..."

Der blev herefter udarbejdet en endelig totalentreprisekontrakt, som blev underskrevet den 11. november 1988. I kontrakten er anført:

.....

Kontraktens omfang

Kontrakten omfatter ca. 900 m² i 2 etager fordelt med ca. 450 m² i stueetagen og ca. 450 m² på 1. sal. Derudover omfatter kontrakten ca. 900 m² udvendige

arealer med belægninger m.v. alt i henhold til den kortfattede beskrivelse af den 31. oktober 1988.

.....

Kontraktsummen

Den samlede kontraktsum andrager eksklusiv moms kr. 5.842.000,00,

.....

Entreprisesummen omfatter alle ydelser til projektets gennemførelse inklusive grundkøb, stempelafgifter, bygherreadministration, advokatbistand samt myndigheds- og tilslutningsafgifter.

.....

Særydelser/-installationer

Udover ydelserne i nærværende kontrakt skal der desuden træffes aftale om tillægsydelser i forbindelse med særintallationer, herunder bl.a.:

- a. Ventilationsanlæg i maskinstue.
- b. Ventilationsanlæg i kantine og møderum.
- c. Varmegenvindingsanlæg.
- d. Køleanlæg til maskinstue.
- e. El-forsyning til særintallationer.
- f. El-tavler til særintallationer.
- g. El-forsyning til edb-anlæg.
- h. Fremføringsveje for el til særintallationer og edb-anlæg.
- i. Jordingsanlæg for edb.
- j. Edb-gulv i maskinstue.
- k. Kraftinstallationer til særintallationer.
- l. Cabling-system - LAN.
- m. Automatisk brandalarmeringsanlæg.
- n. Halon-anlæg i maskinstue.
- o. Tyverialarmanlæg.
- p. Adgangskontrol.
- q. Internt TV, video og musikanlæg.

- r. Porttelefonanlæg.
- s. Optagetlamper ved kontorer.
- t. Alarm-overførsler.
- u. Telefonanlæg, fremføringsveje.

Udførelse af ovennævnte tillægsydelser skal godkendes skriftlig af bygherren på basis af aftalte priser forud for tillægsarbejdets igangsætning.

.....

Afgifter

Kontraktsummen omfatter ikke følgende:

- a. Tilslutningsafgifter til kloak, vand og el.
- b. Afgifter til Aalborg kommune for udstedelse af byggetilladelse.
- c. Udgifter og afgifter i forbindelse med udstykning af grunden.
- d. Stempelafgifter.

....."

I en skrivelse af 7. december 1988 bevilgede sagsøgte Dira Limited A.m.b.a. et byggelån på 12.000.000 kr. til en rente på 10 3/4% p.a., og det er videre anført, at "Ovennævnte beløb kan helt eller delvis aftages som garanti for forhåndslån på følgende betingelser: Provision 3/4% p.a."

I en skrivelse af 14. december 1988 fra Jørgen Boeck-Hansen, som Dira Limited A.m.b.a. havde antaget som byggerådgiver, til bestyrelsesmedlem i de to selskaber, direktør Leif Nielsen, er blandt andet anført følgende:

"ON-LINE 2000-Finansiering.

Foranlediget af direktør Allan Knudsen har jeg indhentet oplysninger vedrørende finansieringsmuligheder for nybygning i Bouet.

Primær-finansiering kan anbefales optaget i Nykredit.....

Den Danske Bank er yderst positiv overfor at yde 2. prioritetslån i den færdige bygning.

.....

Tilbud på byggelån i Den Danske Bank er fremsendt til DIRA ltd. den 07.12.88, - det foreliggende tilbud anbefales godkendt, idet det ligeledes anbefales, at forhåndslån hjemtages fra Nykredit.

....."

Bestyrelsen i Dira Limited A.m.b.a. traf beslutning om at ansøge sagsøgeren om et forhåndslån på 7.030.000 kr., og sagsøgeren fremsendte herefter ved skrivelse af 20. december 1988 et pantebrevsudkast til underskrift. I skrivelsen er der henvist til et vedlagt bilag om vilkår for forhåndslån. Det hedder heri:

"LÅNEUDBETALING.

Forinden det tilbudte lån kan udbetales skal NYKREDIT have modtaget:

.....

3. GARANTI/HÅNDPANTSÆTNINGSERKLÆRING

.....

BYGGERIETS PÅBEGYNDELSE/AFSLUTNING

.....

Ved byggeriets afslutning skal ejendommen besigtiges af NYKREDITS konsulent. Konstateres det ved besigtigelsen og den efterfølgende værdiansættelse, at lånet ikke har sikkerhed indenfor de fastsatte grænser, skal lånet nedbringes....."

Pantebrevet blev den 22. december 1988 underskrevet af bestyrelsen for Dira Limited A.m.b.a.

Ved skrivelse af 20. december 1989 udfærdigede sagsøgeren en garanti vedrørende forhåndslånet på 7.030.000 kr., som blev fremsendt til sagsøgte. Garantien er sålydende:

"..... I anledning af, at Nykredit har bevilget forhåndslån afgiver undertegnede følgende garantierklæring:

.....

3. Endvidere garanterer vi som selvskyldnerkautionist for opfyldelse af forpligtelserne ifølge pantebrevet, indtil lånet overgår til endeligt lån. Som selvskyldnerkautionist garanterer vi desuden for lånets indfrielse, helt eller delvis,

når Nykredit fremsætter anmodning herom, hvilket i øvrigt kun vil kunne ske, såfremt det ikke inden 2 år fra lånets udbetaling godtgøres,

at byggearbejderne er afsluttet på lovlig vis, og

at eventuelle forudsatte offentlige garantier eller anden supplerende sikkerhed er tilvejebragt, samt

at ejendommen efter fuldførelsen under hensyn til de på tilbudstidspunktet gældende lånegrænser og de i tilbudet indholdte vilkår ved Nykredits endelige vurdering frembyder den efter Nykredits skøn fornødne sikkerhed.

....."

Denne garantierklæring blev underskrevet af sagsøgte den 12. januar 1989, og efter at sagsøgeren havde modtaget tinglyst pantebrev, afregnedes lånesagen den 16. januar 1989.

Da byggeriet var afsluttet, blev der af vurderingsinspektør Dion F. Hansen for sagsøgeren foretaget en vurdering af ejendommen med henblik på fastsættelsen af størrelsen af det endelige lån. Vurderingserklæringen er dateret den 22. juni 1989 og vist nok underskrevet den 24. juni 1989. Det hedder heri:

".....

Helhedsindtryk og bemærkninger.

Nyopført 2 etages højteknologihus, meget veludført, beliggende i håndværk og industrikvarter ved Hjørringvej i Nørre Uttrup. Ejendommen er specielt indrettet for EDB-operation med særinstallationer.

.....

Værdiansættelse excl. moms kr. 5.000.000
/600.000.

....."

Den 26. juni 1989 fremsendte byggerådgiver Jørgen Boeck-Hansen til Dira Limited A.m.b.a. byggeregnskabet med bemærkning om, at anlægsbudgetet var overholdt, og at der fremkom et ikke disponeret beløb på 7.372 kr. excl. moms. Af byggeregnskabet fremgår bl.a.:

"Grundkøb

.....

kr. 505.552

Udvendige anlæg

- 135.600

Tilslutningsomkostninger

.....

- 85.258

Totalentreprenør

6.012.715

Særinstallationer

Brand-sikring

62.500

do -halonanlæg

64.800

127.300

edb-gulv

118.500

do-el

128.050

do-kabelfremf.

105.797

352.347

El f. særinstall.

167.940

Kommunikationsanlæg

60.800

Køleanlæg

.....

591.960

SIK - adgang

175.500

do - tyveri

32.200

207.700

Ventilation

6.585

Proj. + adm.

Islef

527.500

Strøm-Hansen

70.000

597.500

kr.2.112.132

Inventar	
Mørklægning	- 29.490
Omkostninger	
.....	
	- 33.572
Vejrligsomkostninger	- 153.299
Byggekoordinator	- <u>120.000</u>
Total excl. moms	kr.9.187.618

....."

Ved dekret af 29. juni 1989 blev Dira Limited A.m.b.a. og ONLINE 2000 A/S erklæret konkurs.

Den 12. juli 1989 udstedte Aalborg kommune ibrugtagningstilladelse vedrørende ejendommen matr. nr. 24 db Nr. Uttrup by, Hvorup. Der er under punktet "Byggearbejdets art" anført, at der er tale om "Et EDB-center, bebygget areal 442 m²".

I et brev af 12. juli 1989 fra sagsøger til sagsøgte er anført følgende:

".....Foranlediget af Deres fremsendte ønske om frigivelse af forhåndslånegaranti stor kr. 7.030.000 vedrørende ovennævnte må vi desværre meddele Dem, at forudsætningerne herfor - jfr. garantierklæringens punkt 3 sidste afsnit - ikke er tilstede. Begrundelsen herfor er, at ejendommen er specialindrettet som EDB-hus, og eftersom vi har erfaret, at såvel driftsselskab som ejer er under konkurs, vil anvendelsen ikke umiddelbart blive som forudsat..."

Aalborg kommune udstedte en vurderingsattest for ejendommen den 17. august 1990, hvori værdien pr. 1. januar 1990 er anført til 5.770.000 kr., heraf grundværdi 204.400 kr.

Ejendommen blev af konkursboet begæret solgt på tvangsauktion,

som blev afholdt den 21. september 1990. Sagsøgeren overtog ejendommen på auktionen med et bud på 2.000.000 kr. og udlejede ved lejekontrakt af 5. oktober 1990 ejendommen til EL-Tec International ApS med virkning fra den 1. december 1990. Pr. 1. april 1992 solgte sagsøgeren ejendommen til anpartsselskabet for 3.600.000 kr.

Direktør Bent Rasmussen, Aalborg, har som vidne forklaret, at han i 1975 blev ansat som administrerende direktør i Jyllands Kreditforening, og at han siden 1. april 1985 har haft ansvaret for Nykredits hovedkontor i Aalborg, hvor man på årsbasis behandler 5-6.000 lånesager. Der er ikke fastsat interne regler for ydelse af forhåndslån. Det forhåndslån, som blev ydet til Dira Limited A.m.b.a., blev hos sagsøgeren ekspederet af Arne Gundersen og Thyge Hansen. Lånet blev nævnt som en orienteringssag på et af de ugentlige chefmøder, som han deltog i, og det var formentlig i januar 1989. Han har i øvrigt ikke haft meget med sagen at gøre, før han i juni 1989 hørte om problemerne i forbindelse med, at sagsøgte ønskede garantien frigivet. Han kendte godt nogle af de personer, som stod bag projektet om opførelse af EDB-huset, herunder direktør N.K. Strøyberg, der var direktør i Sani Stål A/S. Det spillede en vis rolle ved ydelsen af lånet, at man havde tillid til de pågældende personer, især fordi der var tale om et meget specielt hus. Arne Gundersen lagde i sin indstilling også vægt på personkredsen. Sagsøgeren byggede selv samtidig et EDB-hus i Aalborg, så han var godt klar over, at anskaffelsesudgifterne ved et sådant teknologihus var langt større end ved andre byggerier. Han kendte også byggerådgiver Jørgen Boeck-Hansen, som han havde gode erfaringer med. I slutningen af juni 1989 blev han gjort bekendt med vurderingsinspektør Dion F. Hansens værdiansættelse. Han vidste da, at der var økonomiske problemer i ejendoms- og driftsselskabet, og at ejendommen ikke ville blive taget i brug som forudsat. Det var også baggrunden for, at vurderingsinspektøren havde vurderet ejendommen væsentligt lavere end anskaffelsessummen.

Områdechef Arne Gundersen, Aalborg, har som vidne forklaret, at han har været ansat hos sagsøgeren siden 1972. Han læste om det planlagte EDB-hus i Aalborg Stiftstidende, hvorefter han

engang i september måned 1988 opsøgte direktør Bent Bøgh fra Sani Stål A/S, som sammen med andre stod bag projektet. Bent Bøgh redegjorde for projektet og foreviste nogle tegninger, som var udarbejdet af Islef Aalborg A/S. Disse tegninger fik vidnet med, og de indgik i sagsøgerens sagsmappe og blev anvendt ved den senere udmåling af størrelsen af forhåndslånet. Bent Bøgh oplyste ligeledes under mødet, at Islef Aalborg A/S havde beregnet, at projektet ville koste ca. 10.000.000 kr., hvortil kom udgift til køb af grund. Da vidnet kom hjem, gik han i gang med at udregne "murstensprisen", det vil sige ejendommens værdi uden hensyntagen til den specielle indretning. Han lavede samtidig en rentabilitetsberegning. Da der var tale om et meget specielt hus, var det vanskeligt at finde en tilsvarende ejendom at sammenligne med. Han forelagde sagen for Thyge Hansen og udarbejdede herefter forhåndslånetilbudet af 15. september 1988. Han kendte de firmaer, som stod bag projektet, og ved vurderingen af kreditværdigheden lagde han vægt herpå. Bent Bøgh meddelte, at der muligvis skulle ske ændringer i projektet, og han hørte herefter ikke noget til sagen før i sidste halvdel af november måned 1988, da han blev gjort bekendt med, at Dira Limited A.m.b.a. havde ansat Jørgen Boeck-Hansen som byggekoordinator. Den 1. december 1988 sendte Jørgen Boeck-Hansen et fuldstændigt anlægsbudget, beskrivelse af byggeriet, betalingsplan samt endelige plantegninger, der viste, at bygningen var blevet lidt mindre end oprindelig planlagt. Det fremgik af anlægsbudgettet, at de samlede udgifter, herunder også udgifterne til særintallationer og rådgivning, var opgjort til ca. 11.300.000 kr. incl. moms. Det eneste, som ikke var medregnet heri, var finansieringsomkostninger. Han sammenholdt disse nye oplysninger med beregningerne ved det første forhåndslånetilbud. Han udregnede herefter størrelsen af det ændrede tilbud, der blev på 7.030.000 kr. Der var taget moms med i belåningsgrundlaget, da virksomheden i september 1988 havde givet udtryk for, at det var usikkert, om den ville lade sig momsregistrere. I denne forbindelse tænkte han på, at der ville blive stillet en garanti, og disse forhold kunne således efterfølgende reguleres. Virksomheden blev momsregistreret, og der skulle derfor ikke have været moms med i beregningsgrundlaget. Hvis han ikke havde haft tillid til personkredsen bag projektet, ville han ikke have ydet for-

håndslånet. Da byggeriet var afsluttet, anmodede sagsøgte om at få garantien frigivet. I overensstemmelse med sædvanlig praksis bad sagsøgeren vurderingsinspektør Dion F. Hansen om at tage ud og vurdere ejendommen, og han vurderede den til 5.000.000 kr., heraf grundværdi 600.000 kr. Dion F. Hansen havde under vurderingsforretningen fået at vide, at ejerne af selskabet ikke ville realisere projektet. Vidnet havde på det tidspunkt intet hørt om de økonomiske problemer hos Dira Limited A.m.b.a.

Direktør Thyge Hansen, København, har som vidne forklaret, at han nu er ansat på sagsøgerens kontor i København, men at han i 1988 var underdirektør i Aalborg afdelingen. Han husker ikke, om han var med i overvejelserne omkring forhåndslånetilbudet i september 1988, men han var medinddraget i december, da han sammen med Arne Gundersen forelagde sagen på et chefmøde. Der var et udførligt materiale i form af blandt andet tegninger, en tidsplan og et omkostningsoverslag fra Jørgen Boeck-Hansen. Omkostningerne lå i den "høje ende", men det var et specielt hus. Han skønnede på baggrund af ejerkredsen og de øvrige oplysninger, at det var et bæredygtigt projekt. Det blev tillagt betydning, at sagsøgeren kendte de personer, som stod bag projektet. Når der skal tages stilling til, om et lån kan ydes, er der tre faktorer, som man tager hensyn til, nemlig ejendommens kvalitet, brugerens idégrundlag og ejerens kreditværdighed. Efter at vidnet var blevet gjort bekendt med Dion F. Hansens vurdering, var han selv ude at se på ejendommen, og han er af den opfattelse, at sagsøgeren ville overtræde lovgivningen, hvis man ydede et lån ud fra en værdi, der var højere end 5.000.000 kr.

Direktør Knud Hansen, Haderslev, har som vidne forklaret, at han, der i 1988-89 var direktør i sagsøgtes afdeling i Aalborg, deltog i hele forløbet i forbindelse med bankens engagement med Dira Limited A.m.b.a. og ON-LINE 2000 A/S ved opførelsen af EDB-huset. Sagsøgte blev første gang orienteret om projektet i juni 1988, men kom først rigtigt ind i sagen, da byggerådgiver Jørgen Boeck-Hansen, som han kendte godt i forvejen, henvendte sig i banken i december 1988 og forelagde sagen. Jørgen Boeck-Hansen gav oplysning om finansieringsmulighederne, og på denne baggrund bevilgede

sagsøgte en byggefinansiering. Han fik ikke udleveret entreprisekontrakten. Byggelånet på 12.000.000 kr. var baseret på Jørgen Boeck-Hansens oplysninger om anskaffelsessummen. Det blev ligeledes meddelt, at sagsøger havde givet tilsagn om et lån på ca. 7.000.000 kr. Der var ikke taget stilling til restfinansieringen, men det var klart, at sagsøgte var indstillet på at deltage. Da sagsøgte havde tillid til sagsøgeren efter mange års samarbejde, foretog banken ikke en selvstændig undersøgelse, inden finansieringen blev bevilget. Garantierklæringen blev først underskrevet den 12. januar 1989, fordi der var nogle formaliteter, som skulle ordnes. Samme dag blev byggekreditten åbnet. Han hørte første gang om de økonomiske problemer hos Dira Limited A.m.b.a. i forbindelse med, at vidnet bad om at få den stillede garanti frigivet.

Jørgen Boeck-Hansen, Aalborg, har som vidne forklaret, at han af Dira Limited A.m.b.a. i november 1988 blev antaget som byggekoordinator ved projektet. Det var N.K. Strøyberg, som rettede henvendelse til ham. Han udarbejdede et groft overslag over udgifterne ved byggeriet på omkring 11.500.000 kr. Det var en ejendom, hvori der skulle indrettes særlige EDB-installationer. I stueetagen skulle hele EDB-funktionen opstilles i et særligt indrettet EDB-rum med specielle gulve, og på første sal skulle der indrettes kontorer og mødelokaler. Efter hans skøn var 2/3 af huset specialindrettet til EDB anlæg. Han vil anslå, at ca. 50% af den samlede udgift på 9.200.000 kr. for byggeriet vedrørte udgifter til særintallationer og indretninger med henblik på husets anvendelse til EDB. Bygningen er nærmest uegnet til andet formål. Et almindeligt kontorhus i samme størrelse ville nok på det tidspunkt koste ca. 5.000.000 kr. Han forhandlede på vegne Dira Limited A.m.b.a. med Arne Gundersen om muligheden for at få bevilget et forhåndslån hos sagsøger. I denne forbindelse fremsendte han blandt andet anlægsbudgettet.

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand gjort gældende, at sagsøgte i henhold til forhåndslånegarantiens bestemmelser og vilkår er forpligtet til som garantistiller og selvskyldnerkautionsist at indfri og betale det tab og de omkostninger, som sagsøgeren har haft i anledning af forhåndslånets udbetaling,

idet sagsøgte uden forbehold har påtaget sig en ubetinget selvskyldnerkaution. Det er sagsøgtes risiko, at ejendommen ikke fik den forventede belåningsværdi og ikke efter færdiggørelsen frembød den fornødne sikkerhed. Ordlyden i garanti-erklæringen er helt i overensstemmelse med, hvad der er anført i bilaget til bekendtgørelse nr. 365 af 24. juni 1988 om forhåndslån. Det fremgår af § 11 i lov nr. 547 af 14. august 1986 om realkreditinstitutter, at der er hjemmel til at yde forhåndslån, såfremt der stilles en garanti. Adgangen til at yde forhåndslån er en undtagelse fra hovedreglen om lån mod sikkerhed i fast ejendom, hvilket også fremgår af cirkulære om realkreditinstitutter, nr. 136 af 11. august 1981, punkt 20. Garantierklæringen har en klar ordlyd og skal tages for pålydende. Sagsøgte er særlig sagkyndig i henseende til kaution og burde indse rækkevidden af garantien, som sagsøgte har påtaget sig uden noget forbehold. Sagsøgte har haft god tid til at undersøge sagen nærmere, idet sagsøgeren den 20. december 1988 fremsendte garantien, der herefter først blev underskrevet af sagsøgte den 12. januar 1989. Lånet er ikke på noget tidspunkt blevet endeligt, hvilket betyder, at selvskyldnerkautionen stadig er gældende, og det fremgår af garantien, at det er sagsøgtes risiko, at ejendommen falder i værdi. Sagsøgte har også selv i december 1988 givet et tilbud på et byggelån på 12.000.000 kr. og må således have taget stilling til byggeriets værdi. Ejendommen faldt i værdi af årsager, som sagsøgeren ingen indflydelse havde på, og forhåndslånet må og skal derfor nedskrives.

Sagsøgeren har endvidere gjort gældende, at forhåndslånet er bevilget i overensstemmelse med gældende love og bekendtgørelser, og at der ikke er tale om overbelåning. Sagsøgeren har foretaget en reel og korrekt udmåling af forhåndslånet i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse nr. 332 af 4. juli 1985 om realkreditinstitutternes værdiansættelse og låneudmåling samt bestemmelsen i bekendtgørelse om forhåndslån. Sagsøgeren har i enhver henseende handlet i overensstemmelse med disse bestemmelser. Arne Gundersen, der er en rutineret sagsbehandler, har haft det fornødne materiale i sin besiddelse, da forhåndslånet blev udmålt. Der er medtaget moms i beregningsgrundlaget, hvilket skyldes, at Arne Gundersen gik ud fra, at Dira Limited A.m.b.a. ville blive

momsregistreret, og alt andet lige hviler momsforpligtelsen på bygningen. Der er ingen steder anført, at man ikke må tage moms med i beregningsgrundlaget. Det forhold, at Arne Gundersen i forbindelse med sine udregninger ikke har taget højde for bygningens anvendelse til andet formål, kan ikke bevirke, at sagsøgerens værdiansættelse skal forkastes. Personkredsen bag Dira Limited A.m.b.a. har haft indflydelse på vurderingen af kreditværdigheden, men det er kun naturligt og helt legalt.

Sagsøgte har til støtte for sin påstand i første række gjort gældende, at det tab, sagsøgeren har lidt, ikke er dækket af garantierklæringen. Der må tages udgangspunkt i sagsøgerens vurdering af byggeriet på tidspunktet for afgivelsen af forhåndslånetilbudet. Byggesagen blev afviklet over 6 måneder, og der er intet, som taler for, at bygningen er blevet ringere, end man forventede ved byggeriets igangsættelse. Bestemmelsen i § 10, stk. 3, i bekendtgørelsen om forhåndslån må forstås således at garantistiller alene bærer risikoen for de generelle dårlige konjunkturer. Der er ikke holdepunkter for at antage, at garantien også skal dække bygherrens egne økonomiske forhold. Bemyndigelsesreglen i § 11, stk. 2, 2. pkt., i lov om realkreditinstitutter blev indsat ved lov nr. 860 af 23. december 1987. I bemærkningerne hertil i boligudvalgets betænkning af 10. december 1987 anføres, at sikkerhedsstillelsen ved forhåndslån skal "ses som et substitut for den manglende reale sikkerhed". Det må forstås på den måde, at garantistiller alene hæfter for, at byggeriet bliver færdigt, at ejendommen ikke er behæftet med mangler, og at ejendommen som følge af den generelle konjunkturudvikling ikke bliver mindre værd.

Sagsøgte har i anden række gjort gældende, at sagsøgeren ikke har foretaget en låneudmåling, som er i overensstemmelse med de gældende lovregler, og at den garanti, som sagsøgte har stillet, er baseret på, at sagsøgeren har fulgt disse regler. Sagsøgeren har medtaget moms i beregningsgrundlaget, og vidnet Gundersen har erkendt, at det ikke er korrekt. Sagsøgeren har desuden ved udmålingen af lånetilbudet taget hensyn til, hvilke personer der stod bag projektet, hvilket der ikke er hjemmel til. I medfør af § 3, stk. 2, 3. pkt., i

bekendtgørelsen om værdiansættelse og låneudmåling fra 1985 skal der ved værdiansættelsen "tages hensyn til eventuel risiko for ændringer i markedsforhold eller strukturændringer", men sagsøgeren har ikke givet noget nedslag på grund af ejendommens specielle anvendelsesområde og karakter. Der er heller ingen dokumentation for, at der er foretaget en rentabilitetsberegning.

I pådømmelsen har dommerne Eskild Jensen, Lars E. Andersen og Lene Hjerrild (kst.) deltaget.

Sagsøgte garanterede ifølge erklæringen af 12. januar 1989 som selvskyldnerkautionist for forhåndslånets indfrielse, såfremt ejendommen efter fuldførelsen ikke frembød den efter sagsøgerens skøn fornødne sikkerhed. Hverken garantiens ordlyd, reglerne om forhåndslån eller sagens omstændigheder i øvrigt giver grundlag for at antage, at sagsøgte, som var bygherrens pengeinstitut, ikke hæfter for det tab, som sagsøgeren har lidt, da ejendommen som følge af bygherrens økonomiske sammenbrud viste sig at være væsentligt mindre værd end skønnet ved ydelsen af forhåndslånet.

Der må gives sagsøgte medhold i, at sagsøgeren ved udmålingen af forhåndslånet ikke har kunnet medtage moms i beregningsgrundlaget. Det findes imidlertid ikke godtgjort, at sagsøgeren i øvrigt har ydet forhåndslånet på 7.030.000 kr. i strid med de gældende regler for forhåndslån, værdiansættelse og låneudmåling. Således som sagsøgtes påstand er nedlagt, og idet der er enighed om den beløbsmæssige opgørelse af sagsøgerens krav, tages sagsøgerens påstand herefter til følge.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Sagsøgte, Den Danske Bank A/S, skal inden 14 dage til sagsøgeren, Nykredit A/S, betale 4.955.162,57 kr. med tillæg af en årlig rente på 6% over den til enhver tid fastsatte officielle diskonto fra den 30. september 1992, til betaling sker mod udlevering af forhåndslånegaranti nr. 0768/06889 af 12. januar 1989.

Sagens omkostninger betaler sagsøgte til sagsøgeren med
250.000 kr.

Det idømte udredes inden 14 dage.

Eskild Jensen

Lars E. Andersen

Lene Hjerrild

(kst.)

cfr.
