



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 28. juni 2005 i sag nr. BS 4-3074/2004:

Forsikringsselskabet Thisted Amt G/S
v/advokat Anders Braad
Tryparken 16
7700 Thisted
mod
Danske Bank
Algade 53
9000 Aalborg

Denne sag drejer sig om, hvorvidt sagsøgte har været berettiget til at foretage modregning i indestående på en deponeringskonto vedrørende en kundes salg af en fast ejendom med sagsøgtes tilgodehavender hos kunden.

Sagsøger, **Forsikringsselskabet Thisted Amt G/S**, har under sagen, der er anlagt 16. september 2004, påstået sagsøgte, **Danske Bank**, tilpligtet at anerkende sig uberettiget til at foretage modregningen mellem indestående på deponeringskonto **Kontonummer 1** og sagsøgtes tilgodehavender i henhold til boliglån **Kontonummer 2** og billån **Kontonummer 3**.

Sagsøgte har påstået frifindelse.

Sagens omstændigheder:

Sagsøgtes kunde, **Person 1**, solgte ved købsaftale af 31. august 2000 sin ejendom, **Adresse 1**, Aalborg. Som led i handelens berigtigelse indbetalte køberen den 29. november 2000 kr. 1.325.000,00 på deponeringskonto hos sagsøgte, **Kontonummer 1**.

Det fremgår af deponeringsbestemmelserne for kontoen bl.a., at

".....

indestående frigives i overensstemmelse med deponeringsbestemmelserne i købsaftale/skøde.

..... "

I skøde underskrevet af køber d. 1. december 2000, § 6, er gentaget købsaftalens vilkår for den deponerede købesum, der er sålydende:

".....

Det ved handelen fremkomne provenu frigives til sælgers disposition med fradrag af evt. refusionssaldo i købers favør, pantegæld, som ikke skal overtages af køber, evt. restancer vedr. ejendommen, beløb, som ifølge handelsvilkårene skal betales til sælger eller modregnes i købesummen, sælgers andel af handelsomkostningerne samt salær af udlæg til ejendomsmægleren, når nærværende skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

....."

Skødet blev ved tinglysningen af ejerskiftet den 20. december 2000 meddelt retsanmærkning vedrørende pantebrev til Realkredit Danmark stort kr. 586.000,00 og ejerpantebrev stort kr. 120.000,00.

Realkredit Danmark fremsendte den 11. december 2000 pantebrevet stort kr. 586.000,00 til sagsøgte i kvitteret stand.

Sagsøgte fremsendte d. 5. december 2000 ejerpantebrev stort kr. 120.000,00 til købers bank med henblik på ekspedition af transport til køber.

Person 1's advokat fremsatte henholdsvis 30. august 2001 og 14. oktober 2002 begæring over for sagsøgte om frigivelse af det kontant deponerede beløb, med henvisning til at pantebrevene nævnt i retsanmærkningen på skødet var kvitterede.

Ved dom af 10. september 2002 opnåede køberne dom over **Person 1** **Person 1**, hvorefter denne skulle betale kr. 550.000,00 i erstatning som følge af mangler af ejendommen.

Ved brev af 5. november 2002 til købernes advokat bad sagsøgte bl.a. denne om at oplyse, om der nu forelå tinglyst skøde uden præjudicerende retsanmærkninger, og i bekræftende fald redegøre for hvad der var til hinder for en frigivelse af restdeponeringen.

Ved brev af 8. november 2002 meddelte købernes advokat som svar derpå, at denne ikke var indforstået med at restdeponeringen frigaves, idet den sidste retsanmærkning endnu ikke var slettet, og idet **Person 1** endnu ikke havde betalt det beløb han var dømt til at betale ved byrettens dom.

Den 22. november 2002 opnåede køberne på grundlag af byretsdommen udlæg i indeståendet på deponeringskontoen.

Den 13. december 2002 afgik **Person 1** ved døden, og dødsboet efter denne blev behandlet som insolvent.

Ved Vestre Landsrets dom af 4. december 2003 pålagdes dødsboet efter **Person 1** og den af afdøde antagende sagkyndige, **Person 2**, in solidum til køberne at betale kr. 890.000,00. I det indbyrdes forhold mellem dødsboet og **Person 2** skulle domsbeløbet udredes med henholdsvis 2/3 og 1/3.

Sagsøger, der er ansvarsforsikrer for **Person 2**, anlagde derefter som kreditor i dødsboet efter **Person 1** denne sag i medfør af dødsbo-skiftelovens § 109.

Der er mellem parterne enighed om, at retsanmærkningerne på skødet er

slettet i april 2004.

Ved brev af 24. august 2004 til bobestyrer i boet efter **Person 1** meddelte sagsøgte, at man havde gennemført modregning i det deponerede beløb med tilgodehavender i henhold til udlån på ialt kr. 660.233,21.

Parternes anbringender:

Sagsøger har til støtte for sin påstand i påstandsdokument 10. maj 2005 gjort gældende,

at sagsøgtes modregningsret skal bedømmes i henhold til Konkurslovens § 42, jf. Dødsboskiftelovens 70,

at Konkurslovens § 42 indrømmer en fordringshaver udvidet modregningsret med en fordring på skyldneren overfor en fordring, som på fristdagen tilkom skyldneren,

at Danske Bank ubestridt havde et forfaldent tilgodehavende på skylder **Person 1** på dødsdagen og dermed fristdag den 13. december 2002,

at det for bankens modregningsadgang er afgørende, hvorvidt der var stiftet en retskraftig fordring på dødsdagen på banken i kraft af indestående på deponeringskontoen, hvilket ikke var tilfældet,

at karakteren af deponeringskontoen indbærer, at køberens betaling af købesummen til deponeringskontoen ikke i sig selv er en stiftelse af en fordring for sælgeren på banken, hvori deponeringskontoen oprettes,

at indtil beløbet for banken kan frigives i henhold til de for deponeringen gældende vilkår, har sælgeren ikke en fordring på banken. Boet

efter **Person 1** opnåede først en retskraftig fordring på banken på tidspunktet for tinglysning af skødet uden præjudicerende retsanmærkninger på et tidspunkt, der ligger efter fristdagen den 13. december 2002,

at sagsøgte heller ikke anså det deponerede beløb på deponeringskonto for at være en fordring, der tilkom sælger, idet sagsøgte forholdte sig passiv i en periode fra 14. december 2000 og frem til modregnings-tidspunktet efter fristdagen (**Person 1's** død),

at sagsøgtes adfærd, herunder dennes passivitet bestyrker, at heller ikke sagsøgte anså betingelserne for opfyldte til frigivelse af deponering,

at sagsøgtes adfærd herunder passivitet viser endvidere, at sagsøgte ikke gik ud fra, at **Person 1's** fordring var ubetinget i en sådan grad, at frigivelse kunne ske,

at sagsøgte har ikke dokumenteret - eller søgt dokumenteret - ved fremlæggelse af korrespondance m. v., at sagsøgte havde en klar opfattelse af, at frigivelse kunne ske før end efter fristsagen,

at fordringens beskaffenhed udelukker modregning, jf. Konkurslovens § 42 stk. 1 in fine,

at betingelserne i Konkurslovens § 42 om udvidet modregningsadgang for sagsøgte Danske Bank dermed ikke er opfyldt,

at sagsøgte Danske Bank derfor er forpligtet til at udbetale indeståendet på deponeringskonto til boet, der er indtrådt i sælgerens sted, når boet dokumenterer, at skødet er tinglyst anmærkningsfrit, jf. Konkurslovens § 75 stk. 1 og stk. 2, jf. Konkurslovens § 69, 1. pkt., jf. § 42 stk. 1 og/eller Konkurslovens § 74.

Ex tuto gøres det gældende:

at sagsøgte Danske Bank ikke har indgået aftale med sagsøger eller på måde med føje har kunnet anse sig berettiget med bindende retsvirkning for boet at foretage modregning hen over fristdagen den 13. december 2004.

Sagsøgte har i påstandsdokument af 10. februar 2005 til støtte for sin påstand gjort følgende gældende:

at sagsøgte har været berettiget til at foretage modregning mellem indestående på **Person 1's** skødekonto, **Kontonummer 1**, og sagsøgtes tilgodehavender hos **Person 1** i.h.t. boliglån **Kontonummer 2** og billån **Kontonummer 3**,

at sagsøgte har været berettiget til at foretage rentetilskrivning på boliglån **Kontonummer 2** og billån **Kontonummer 3** jfr. bilag B - H,

at såvel modfordringer som hovedfordring bestod på fristdagen, hvorfor der er tale om en berettiget modregning,

at sagsøgte har anset det deponerede beløb for at være en fordring, der tilkom sælgerne - fra det tidspunkt hvor betingelserne for sletning af retsanmærkningerne har været til stede,

at sagsøgte alene har undladt at modregne beløbene på et tidligere tidspunkt fordi køberen af ejendommen fremkom med indsigelser mod sagsøgtes frigivelse af beløbet,

at sagsøgte ikke har udvist passivitet,

Rettens Bemærkninger:

Det lægges til grund at den kontante købesum i overensstemmelse med de aftalte handelsvilkår var deponeret med pligt til at frigive denne - med en række nærmere angivne fradrag - til sælgers disposition, når skødet var tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger.

Det lægges videre til grund at købers advokat ved brev af 8. november 2002 meddelte sagsøgte, at køber modsatte sig en frigivelse af depotet til **Person 1**, med henvisning dels til parternes uafklarede mellemværende som følge af en verserende mangelssag, og dels til at der ikke forelå anmærkningsfrit skøde.

Formålet med deponeringen af købesummen - endeligt økonomisk opgør mellem sælger og køber - var således ikke opfyldt på frisdagen den 13. december 2002. Uanset berettigelsen af købers stillingtagen til frigivelsen, havde afdøde derfor ikke nævnte dato et retskrav på det deponerede beløb, og sagsøgte følgelig ej heller ret til modregning, jf. konkurslovens § 42 stk. 1.

Som følge af det anførte tages sagsøgers påstand til følge.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, **Danske Bank**, skal anerkende sig uberettiget til at foretage modregning mellem indestående på deponeringskonto **Kontonummer 1** og sagsøgtes tilgodehavender i henhold til boliglån **Kontonummer 2** og billån **Kontonummer 3**.

Sagsøgte skal inden 14 dage fra dato betale sagsomkostninger til sagsøger,
Forsikringsselskabet Thisted Amt G/S, med 45.000 kr.

Anonymiseret

dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Aalborg, den 14. juli 2005.

Anonymiseret,  m.