



# HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 27. august 2024

Sag BS-6940/2024-HJR

(2. afdeling)

DLR Kredit A/S

(advokat Claus Juel Hansen)

mod

A

(advokat Michael Thiesen)

Biintervenient til støtte for DLR Kredit A/S:

Finans Danmark

(advokat Peter Bang)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten i Lyngby den 16. februar 2022 (BS-20565/2020-LYN) og af Østre Landsrets 22. afdeling den 17. august 2023 (BS-8278/2022-OLR).

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Poul Dahl Jensen, Michael Rekling, Jens Kruse Mikkelsen, Ole Hasselgaard og Mohammad Ahsan.

## Påstande

Appellanten, DLR Kredit A/S, har nedlagt påstand om, at indstævnte, A, skal betale 1.428.191,82 kr. med procesrente fra den 21. maj 2017.

A har over for denne påstand påstået stadfæstelse af landsrettens dom.

DLR Kredit har yderligere nedlagt påstand om, at A skal tilbagebetale 257.000 kr., som DLR Kredit har betalt til opfyldelse af landsrettens omkostningsafgørelse, med procesrente fra den 4. september 2023, hvor beløbet blev betalt.

A har over for denne påstand påstået frifindelse.

### **Supplerende sagsfremstilling**

Af Justitsministeriets pantebrevsformular B, pkt. 9 a og f, fremgår:

- ”9. Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
- a) Hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jfr. herved pkt. 4,  
...
  - f) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.”

### **Anbringender**

DLR Kredit har til støtte for, at kautionkravet ikke er forældet, anført navnlig, at forældelsesfristen over for en kautionist bestemmes efter de samme regler, der gælder for forældelse af fordringen mod hovedskyldneren, jf. forældelseslovens § 11. Forældelseslovens § 2, stk. 1 og 5, finder derfor anvendelse på forholdet mellem DLR Kredit og kautionisten A på samme vis som på forholdet mellem DLR Kredit og hovedskyldneren Husfinans.

Kautionkravet udgør den udækkede gæld på pantebrevet, der først forfaldt til betaling den 24. november 2010, hvor der faldtammerslag over den pantsatte ejendom på tvangsauktion, og hvor pantebrevets kapital i kraft af ejerskiftet kunne forlanges indfriet af DLR Kredit, jf. pantebrevsformular B, pkt. 9 f. På tvangsauktionen blev de misligholdte terminer dækket, og den udækkede gæld forfaldt først da til betaling over for Husfinans. Kautionkravet for den udækkede gæld forfaldt derfor også først den 24. november 2010 og var således ikke forældet, da sagen blev anlagt den 20. maj 2020, jf. forældelseslovens § 11, jf. § 2, stk. 1.

Dette ændres ikke af, at DLR Kredit over for Husfinans kunne have opsagt pantebrevet til indfrielse allerede ved selskabets misligholdelse af terminsydelsen den 1. marts 2009, jf. pantebrevsformular B, pkt. 9 a, idet DLR Kredit ikke benyttede denne opsigelsesadgang, jf. forældelseslovens § 2, stk. 5, der også gælder i forhold til en kautionist, jf. § 11.

DLR Kredit kunne ikke forlange pantebrevets kapital indfriet af Husfinans ved selskabets konkurs den 12. januar 2010, jf. tinglysningens § 42 b, nr. 5, hvorfor konkursen ikke kan begrunde, at forældelsesfristen begyndte at løbe fra dette tidspunkt.

En selvskyldnerkaution hviler i øvrigt på den grundlæggende forudsætning, at kautionens forfaldstidspunkt ikke kan indtræde, før hovedskyldnerens forfaldstidspunkt er indtrådt, idet hovedskyldneren først må have misligholdt en konkret og aktuel forpligtelse. I det foreliggende tilfælde har Husfinans som hovedskyldner løbende misligholdt sine forpligtelser til betaling af de terminsydelser, der forfaldt den 1. marts 2009 og frem til tvangsauktionen den 24. november 2010, men da pantebrevet ikke blev opsagt, og da ingen af de øvrige betingelser for at kunne kræve betaling af hele restgælden indtrådte før ejerskiftet på tvangsauktionen, var det først på tidspunktet for tvangsauktionen, at restgælden forfaldt til betaling og dermed også på det tidspunkt, at forældelsesfristen herfor begyndte at løbe. Det gælder for såvel hovedskyldneren som selvskyldnerkautionisten.

Konkret aftalefortolkning af selvskyldnerkautionserklæringen medfører ikke, at udgangspunktet, hvorefter en kautionsforpligtelse følger hovedfordringen, er fraveget. Det kan således ikke rummes inden for formuleringen af selvskyldnerkautionserklæringen, at hele den over for Husfinans endnu uforfaldne gæld skulle være forfalden over for A, når Husfinans blot misligholdt én terminsydelse.

A har til støtte for, at kautionskravet er forældet, anført navnlig, at det af selvskyldnerkautionserklæringen fremgår bl.a., at DLR Kredit kan kræve den fulde gæld på 3.850.000 kr. betalt, "så snart en betaling er udeblevet".

Forældelseslovens § 11 medfører ikke, at § 2, stk. 5, gælder over for kautionisten, og forældelsesfristens begyndelsestidspunkt over for kautionisten skal alene afgøres efter § 2, stk. 1. Det skyldes, at § 11 alene vedrører forældelsesfristens længde og ikke tillige forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for kautionskravet. Bestemmelsen i § 11 indebærer således ikke, at begyndelsestidspunktet for et kautionskrav er identisk med og følger begyndelsestidspunktet for hovedfordringen.

Da et kautionskrav er en selvstændig forpligtelse, som er uafhængig af hovedfordringen, kan forældelsesfristens begyndelsestidspunkt for et kautionskrav ligge både før, samtidig med og efter det tidspunkt, der er begyndelsestidspunktet for forældelsen af hovedfordringen.

Foruden at § 11 ikke kan begrunde, at § 2, stk. 5, gælder for et kautionskrav, så følger det også af ordlyden af § 2, stk. 5, at bestemmelsen ikke finder anvendelse i forholdet mellem en kautionist og en fordringshaver. Det skyldes, at bestemmelsen efter sin ordlyd alene vedrører hovedskyldnerens misligholdelse. Hertil kommer, at der ikke mellem kautionisten og hovedskyldneren er aftalt et specifikt forfaldstidspunkt eller en særlig opsigelsesadgang for kautionsforpligtelsen, hvilket efter ordlyden af § 2, stk. 5, er en forudsætning for at anvende bestemmelsen.

Det følger af forældelseslovens § 2, stk. 1, at begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen i forhold til en kautionist løber fra det tidspunkt, hvor hovedskyldneren har misligholdt sin forpligtelse over for fordringshaveren, og hvor kautionsforpligtelsen derfor kunne have været gjort gældende over for kautionisten.

Husfinans betalte ikke terminsydelsen den 1. marts 2009, hvorved selskabet misligholdt hovedfordringen over for DLR Kredit. DLR Kredit kunne således fra og med marts 2009 have krævet restgælden indfriet af enten Husfinans som hovedskyldner eller A som kautionist. Det er uden betydning for forældelsesfristens begyndelse, at DLR Kredit rent faktisk ikke gjorde dette.

Hvis det mod forventning bliver lagt til grund, at der ikke indtrådte misligholdelse af hovedfordringen i marts 2009, må det lægges til grund, at hovedfordringen blev misligholdt senest den 12. januar 2010 ved afsigelsen af konkursdekretet over Husfinans.

Den måde, som DLR Kredit og andre tilsvarende aktører måtte have indrettet sig i forhold til forældelseslovens § 11 sammenholdt med § 2, stk. 5, har ikke nogen betydning for spørgsmålet, om § 2, stk. 5, gælder for et kautionskrav.

Finans Danmark som biintervienient til støtte for DLR Kredit har anført navnlig, at det er sædvanlig praksis, at et realkreditpantebrev ikke opsiges til fuld indfrielse som følge af en terminsrestance. Restancen søges derimod inddrevet via inkasso eller ved tvangsauktion. En sådan tvangsauktion kan afværges ved betaling af restancen med tillæg af omkostninger.

Hvis branchen ændrer denne praksis og stiller krav om fuld indfrielse ved misligholdelse af en enkelt terminsydelse, vil det føre til flere tvangsauktioner i Danmark, men det vil også medføre, at en tvangsauktion alene kan afværges ved betaling af den samlede restgæld med tillæg af omkostninger. En tvangsauktion vil således i de færreste tilfælde reelt kunne afværges.

En stadfæstelse af den indankede dom vil etablere en retstilstand, hvorefter en finansiel kreditor for at opretholde en kaution vil være nødsaget til at iværk-

sætte et accelereret inddrivelsesforløb over for kautionisten. Det vil have som konsekvens, at kreditor nødsages til på et tidligere tidspunkt at opsiges realkreditlån, hvortil der er knyttet kaution i tilfælde af misligholdelse. Dette kan påføre hovedskyldnere og kautionister øgede omkostninger og større tab.

## **Højesterets begrundelse og resultat**

### *Sagens baggrund og problemstilling*

Husfinans ApS optog i juli 2008 et pantebrevslån på 3.850.000 kr. hos DLR Kredit A/S med sikkerhed i Husfinans' ejendom. Det fremgik af pantebrevet, at det alene kunne opsiges, og restgælden forlanges indfriet, hvis en af betingelserne i Justitsministeriets pantebrevsformular B, pkt. 9 a-f, var opfyldt.

Den 9. august 2008 underskrev A en selvskyldnerkautionserklæring for lånet.

Husfinans misligholdt pligten til at betale terminsydelser på pantebrevet, idet bl.a. terminen med forfaldsdato den 1. marts 2009 ikke blev betalt. DLR Kredit forlangte i den forbindelse ikke restgælden indfriet af Husfinans.

Den 12. januar 2010 gik Husfinans konkurs, og ejendommen, som DLR Kredit havde pant i, blev solgt på tvangsauktion den 24. november 2010. De terminsydelser, som var forfaldet forud for tvangsauktionen, blev indfriet på tvangsauktionen, og DLR Kredit rettede herefter krav mod A som selvskyldnerkautionist om betaling af 1.428.191,82 kr., som var den del af pantebrevsgælden, der ikke blev dækket ved tvangsauktionen. A bestred kravet og gjorde gældende bl.a., at det var forældet.

DLR Kredit anlagde den 20. maj 2020 sag mod A om betaling af beløbet, og spørgsmålet for Højesteret er, om kautionskravet – der er undergivet en forældelsesfrist på 10 år – var forældet på det tidspunkt, hvor sagen blev anlagt.

### *Forældelsesfristens begyndelsestidspunkt*

Efter forældelseslovens § 2, stk. 1, regnes forældelsesfristerne fra det tidligste tidspunkt, til hvilket fordringshaveren kunne kræve at få fordringen opfyldt, medmindre andet følger af andre bestemmelser.

I forældelsesloven af 2007 blev der i lovens § 11 indført en bestemmelse om, at forældelsesfristen over for kautionisten bestemmes efter de regler, der gælder for forældelse af fordringen mod hovedskyldneren, når en fordring er sikret ved kaution. Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen, at forældelsesfristen for et kautionskrav skal regnes fra kautionskravets forfaldstidspunkt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1, og at forældelsesfristen ved selvskyldnerkaution,

hvor kautionistens forpligtelse indtræder straks ved hovedskyldnerens misligholdelse over for kreditor, således skal regnes fra misligholdelsestidspunktet, jf. Folketingstidende 2006-07, tillæg A, lovforslag nr. L 165, s. 5595 og 5624.

Højesteret finder, at det, der er anført i forarbejderne om kautionskravets forfaldstidspunkt ved hovedskyldnerens misligholdelse over for kreditor, skal forstås i overensstemmelse med almindelige kautionsretlige principper. Dette indebærer, at det er en betingelse for, at en kreditor kan rette et krav mod en kautionist, at kreditor har et aktuelt, uopfyldt krav mod hovedskyldneren.

For pantebreve i fast ejendom fører dette til, at en kreditor først kan kræve en restgæld betalt af den, der hæfter som selvskyldnerkautionist, efter at kreditor over for hovedskyldneren har opsagt (ophævet) pantebrevet og forlangt restgælden indfriet, og en eventuel betalingsfrist er udløbet.

Højesteret finder, at selvskyldnerkautionserklæringen, som A underskrev, ikke fraviger det anførte.

Højesteret finder herefter, at den 10-årige forældelsesfrist for kravet mod A ikke begyndte at løbe allerede fra det tidspunkt, hvor Husfinans undlod at betale terminen med forfaldsdato den 1. marts 2009, idet DLR Kredit som nævnt ikke forlangte restgælden indfriet af Husfinans, jf. pantebrevsformular B, pkt. 9 a. Husfinans var derfor ikke i misligholdelse med betaling af restgælden, og DLR Kredit kunne således ikke på dette tidspunkt gøre kravet gældende mod A i henhold til selvskyldnerkautionserklæringen.

Forældelsesfristen begyndte heller ikke at løbe fra den 12. januar 2010, hvor Husfinans gik konkurs, allerede fordi DLR Kredit ikke kunne forlange restgælden indfriet af Husfinans som følge af konkursen, jf. tinglysningslovens § 42 b, nr. 5.

Den pantebrevsgæld, der ikke blev dækket ved tvangsauktionen, forfaldt tidligst til betaling for Husfinans den 24. november 2010 ved ejerskiftet af ejendommen, jf. pantebrevsformular B, pkt. 9 f. Den 10-årige forældelsesfrist for DLR Kredits kautionskrav mod A begyndte derfor tidligst at løbe efter dette tidspunkt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1.

Kautionskravet mod A vedrørende restgælden var derfor ikke forældet den 20. maj 2020, hvor DLR Kredit anlagde sag mod A.

#### *Konklusion og sagsomkostninger*

Højesteret tager DLR Kredits påstand om betaling af 1.428.191,82 kr. til følge.

Endvidere tager Højesteret DLR Kredits påstand om tilbagebetaling af sagsomkostninger til følge, dog således at procesrenten af beløbet først skal regnes fra den 8. februar 2024, hvor ankestævningen blev indleveret til Højesteret, jf. herved bl.a. Højesterets dom af 27. november 2019 (UfR 2020.524).

Sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret fastsættes til i alt 391.080 kr. Heraf er 300.000 kr. til dækning af udgift til advokat og 91.080 kr. til dækning af retsafgifter.

Højesteret finder, at der ikke foreligger særlige grunde, der kan føre til, at A pålægges at betale sagsomkostninger til biintervenienten, Finans Danmark.

### **THI KENDES FOR RET:**

A skal til DLR Kredit A/S betale 1.428.191,82 kr. med procesrente fra den 21. maj 2017.

A skal til DLR Kredit A/S tilbagebetale 257.000 kr. med procesrente fra den 8. februar 2024.

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal A betale 391.080 kr. til DLR Kredit A/S.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse. Sagsomkostningsbeløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.