



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 23. juni 1999

JOURNAL NR: 1998-06-093-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Forældelse.
Opgørelse.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 14. juni 1999

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Daniel Noe Harboe

Bent Olufsen

Keld Christiansen

Per Englyst

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejede en ejerlejlighed, hvori der indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut.

Der blev den 4. februar 1991 afholdt tvangsauktion over ejerlejligheden med indklagede som rekvirent. Indklagedes fordring var i henhold til tvangsauktionssalgssopstilling af 21. december 1990 opgjort på følgende måde:

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere ...	1. Fordring opgjort pr. auk- tionsdato	2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne ren- ter	3. Restancer...
Hæftelse nr. 1 ...(Indklage- de)..., opr. 36.000,- kr., ...10% p.a.			
I alt ved budsum kr.	23.385,31	18.887,92	4.497,39
Hæftelse nr. 2 - samme, opr. 254.000,- kr., kontantlån, ... 13,3336% p.a.	264.046,55	233.792,55	30.254,00
I alt ved budsum kr.	287.431,86	252.680,47	34.751,39

Indklagede advokat meddelte den 8. februar 1991 indklagede, at instituttet var blevet højestbydende med et bud på 229.000 kr.

Indklagede videresolgte pr. 1. juni 1991 ejerlejligheden for en nominel pris på 290.000 kr., som blev berigtiget ved køberens overtagelse af de to indestående lån med restgælde på henholdsvis 18.713,81 kr. og 229.425,50 kr., udstedelse af et sælgerpantebrev på 21.000 kr. og erlæggelse af en kontant udbetaling på 20.860,69 kr.

Af udskrift af 5. september 1991 af auktionsbogen for civilretten i forbindelse med udstedelse af auktionsskøde fremgår blandt andet følgende:

"...Af budsummen dækkes:

- a) 1. prioritet til ...(indklagede)...
tinglyst for kr. 36.000
under auktionen opgjort til kr. 23.385,31

b)	2. prioritet til samme tinglyst for kr. 254.000 under auktionen opgjort til kr. 264.046,55 hvoraf dækkedes	kr. 205.614,69
----	---	----------------

Budsum ialt	kr. 229.000,00 =====
-------------	-------------------------

..."

Indklagedes advokat fremsendte den 7. oktober 1991 et brev til indklagede, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Jeg vedlægger den til handlen hørende refusionsopgørelse, ligesom jeg fremsender det af køberen til ...(indklagede)... udstedte sælgerpantebrev stort kr. 21.000,00 samt ...(indklagede)...-pantebrev opr. kr. 254.000,00 efter at påtegningen af 29.5.1991 er blevet behørig tinglyst..."

Af den fremsendte refusionsopgørelse med skæringsdag den 1. juni 1991 fremgår det blandt andet, at køberen har refunderet indklagede 2.549,22 kr. i renter, 1.481,60 kr. i afdrag og 101,43 kr. i bidrag vedrørende lånet på oprindelig 254.000 kr.

Den 3. juli 1997 fremsendte indklagede følgende brev til klageren:

"...Som bekendt overtog ...(indklagede)... den 04.02.1991 Deres ejendom på tvangsauktion. Ejendommen blev videresolgt med overtagelsesdag den 01.06.1991, uden at vi fik dækning for vores tab som følge af tvangsauktionen.

Da De som debitor på lån i ejendommen hæfter for det tab, ...(indklagede)... har haft som følge af tvangsauktionen, skriver vi nu til Dem for at få en aftale om tilbagebetaling af gælden.

Vores tab ser således ud:

Tilgodehavende på ...(indklagede)...-lån samt eventuelle lån, som vi måtte overtage på auktionsdagen	287.431,86 kr.
--	----------------

Budsum på auktionen	<u>229.000,00 kr.</u>
---------------------	-----------------------

Foreløbigt tab ved tvangsauktionen	58.431,86 kr.
------------------------------------	---------------

Deres endelige gæld efter salget, se vedlagte opgørelse.	48.188,28 kr.
---	---------------

Dertil kommer en årlig rente på 9% fra tvangsauktionsdagen og indtil den dag, hvor De betaler gælden eller vi indgår aftale om afvikling af gælden. Hvis tvangsauktionen blev afholdt for mere end fem år siden, beregner vi dog kun renter for de seneste fem år.

I det vedlagte informationsblad "Personlig fordring" kan De blandt andet læse om hvordan vi beregner renterne og om Deres muligheder for at afdrage gælden.

For at Deres gæld ikke skal vokse yderligere, er det vigtigt, at vi hurtigst muligt i fællesskab finder en betalingsordning, der passer til Deres økonomi.

Vi beder Dem derfor kontakte os snarest muligt - gerne telefonisk...

Endelig opgørelse af gæld pr. 04.02.1991

Tekst	Udgifter kr.	Indtægter kr.
Overtagelsesomkostninger		
Auktionsomkostninger	16.972,64	
Restance til ...(indklagede).../andre	33.764,80	
Administrationsomkostninger		
Drift/forbrugsafgifter	2.328,30	
Ydelser	20.986,78	
Salgsomkostninger		
Mægler	14.087,37	
Diverse indtægter/udgifter		
Andre (+/-)	3.277,60	
Refusionssaldo (+/-)		5.568,52
Indtægter ved salg		
Kontant udbetaling		20.860,69
Kursværdi af sælgerpantebrev		16.800,00
	91.417,49	43.229,21
Gælden er		48.188,28

Dertil kommer renter fra tvangsauktionsdagen."

Klageren anmodede den 11. juli 1997 indklagede om at redegøre for posterne "Ydelser" og "Mægler" i indklagedes endelige opgørelse af gælden. Klageren tilkendegav samtidig, at han gerne ville have mellemværendet ud af verden, og at han derfor var indstillet på en eller anden form for betalingsordning.

Efter dialog mellem parterne meddelte klageren den 4. august 1997 indklagede, at han var indforstået med at afdrage 48.188,28 kr. Klageren meddelte samtidig, at han ikke havde benyttet det af indklagede fremsendte budgetskeema, idet såvel hans indtægter og udgifter var ukendte i fremtiden, ligesom en række personlige forhold kunne påvirke hans økonomi. Klageren oplyste, at han til november 1997 ville være færdig med at afdrage en gammel skatterestance, og at han derefter kunne afdrage de 48.188,28 kr. med det beløb på 1.500 kr. pr. måned, som han indtil da betalte til skattevæsenet.

Indklagede fremsendte den 5. august 1997 en afdragsordning til klageren, i henhold til hvilken der fra 1. november 1997 skulle betales 1.500 kr. pr. måned frem til den 1. januar 2002. Det samlede beløb, der skulle tilbagebetales udgjorde inklusive renter 75.743,67 kr. Heraf udgjorde påløbne renter 22.046,01 kr. og kreditomkostninger 5.509,38 kr.

Indklagede redegjorde i brev af den 13. august 1997 til klageren for de i afdragsordningen indregnede renter og kreditomkostninger og bad klageren om at oplyse, hvorvidt første betaling ville ske den 1. december 1997.

Den 25. november 1997 rykkede indklagede klageren for et svar på brevet af den 13. august 1997.

Den 1. maj 1998 meddelte indklagede klageren, at indklagede ved klagerens fremsendelse af indkomst- og formueopgørelse for 1997 samt budget for 1998 kunne tilpasse en afvikling til klageren økonomiske situation.

Klageren fremsendte den 12. maj 1998 følgende svar på indklagedes henvendelse:

"...Jeg har modtaget et brev fra Dem dateret 1. maj. Det har gjort mig en smule forvirret, fordi De beder om indkomst- og formueopgørelse for 1997. For det første er formueopgørelsen jo afskaffet på skattevæsenets årsopgørelse, så jeg har ganske enkelt ikke en formueopgørelse, men jeg kan da oplyse, at jeg har en negativ formue i størrelsesordenen minus kr. 220.000 (som jeg afdrager på).

M.h.t indkomstopgørelsen består min indkomst udelukkende af løn, men ifølge min ansættelseskontrakt må jeg under ingen omstændigheder oplyse min løn - det kan medføre afskedigelse. Jeg forstår heller ikke hvorfor De skal bruge disse oplysninger, da vi jo tidligere er blevet enige om en ydelsesordning på kr. 1.500 pr. måned.

Jeg havde egentlig foretrukket at være i gang med afdragsordningen nu, men så vidt jeg kan se skylder De mig et svar på to spørgsmål som jeg tidligere har rejst, det ene skriftligt den 11. juli 1997, det andet telefonisk. Det første vedrører opgørelsen af det oprindelige mellemværende, som De har opgjort til kr. 48.188,28. De har opgjort en administrationsomkostning ("ydelse") på kr. 20.986,78, som jeg har bedt om en forklaring på - det er jo trods alt næsten halvdelen af det opgjorte mellemværende. Jeg har ikke fået en forklaring på dette beløb.

På Deres ydelsesforløb af 05.08.1997 fremgår det, at jeg ikke skal betale kr. 48.188,28, men kr. 75.743,67, d.v.s. en forrentning på 57% på godt fire år i afdragsperioden. Det synes jeg egentlig er groft, fordi De blot tillægger administrationsomkostninger, kreditomkostninger og renter på det oprindelige mellemværende. Jeg vil derfor nu kontakte Forbrugerstyrelsen for at få klarlagt, hvad der egentlig er lovligt i dette tilfælde.

Når jeg har modtaget Deres svar på mine spørgsmål og talt med Forbrugerstyrelsen er det min hensigt at påbegynde afdragsordningen..."

I brev af den 18. maj 1998 til klageren henviste indklagede til, at instituttet fandt, at klagerens spørgsmål allerede var besvaret ved indklagedes brev af 13. august 1997 til klageren. Indklagede understregede samtidig, at det var nødvendigt for instituttet at vide, pr. hvilken dato klageren ville påbegynde tilbagebetalingen.

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, principalt at instituttet ikke kan gøre en fordring gældende mod ham, subsidiært at fordringen ikke kan gøres gældende med det af indklagede opgjorte beløb.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at han ikke mener, at der ikke kan gøres et krav gældende imod ham i det hele taget.

Hvis der er et mellemværende mellem ham og indklagede som følge af tvangsauktionen, må han nødvendigvis, før han påbegynder en afdragsordning, kende og forstå alle de poster, der indgår i mellemværendet.

I forbindelse med sin klage over indklagedes opgørelse af fordringen imod ham har han klaget over beregning af renter og gebyrer. Han har modtaget svar på disse spørgsmål.

Indklagede har i sin opgørelse endvidere nævnt en administrationspost "ydelse" på 20.986,78 kr. Han har ikke fået et tilfredsstillende svar fra indklagede på, hvad denne post dækker over.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerens ejendom på tvangsauktionen den 4. februar 1991 blev overtaget af indklagede for et bud på 229.000 kr. Indklagedes tilgodehavende var på tvangsauktionen opgjort til 287.431,86 kr. Fordring minus budsum udgør således 58.431,86 kr.

Ejendommen blev videresolgt med overtagelsesdag 1. juni 1991, således at indklagedes tab blev nedbragt til 48.188,28 kr.

Klageren har ønsket specificeret, hvad posten "ydelse på 20.986,78 kr." består af. Posten udgør ydelser, som indklagede har betalt på lån med pant i ejendommen i perioden fra tvangsauktionen og frem til ejendommens videresalg. Der var på auktionstidspunktet to lån i ejendommen, det ene med 4 årlige terminer og det andet med 2 årlige terminer. Indklagede henviser til sin kontospecifikation, hvor indklagede med kryds har markeret de enkelte ydelser, der tilsammen udgør 20.986,78 kr. Som det fremgår af kontospecifikationen, er der tale om marts og juni termin 1991 vedrørende lån nr. 002 og juni termin 1991 vedrørende lån nr. 001.

For så vidt angår de to juni terminer, er afdrag, bidrag og størstedelen af rentebeløbet refunderet af køber i forbindelse med videresalget. Indklagede henviser til af refusionsopgørelsen.

Med hensyn til budsummens anvendelse henviser indklagede til udskrift af auktionsbogen af 5. september 1991. Som det fremgår af auktionsbogsudskriften, opnåede hæftelse 1, der var opgjort til 23.385,31 kr., fuld dækning på tvangsauktionen. Indklagedes krav mod klageren hidrører således fra hæftelse 2, der opnåede delvis dækning for 205.614,69 kr.

I forbindelse med videresalget blev ejendommen overtaget med overtagelse af de indestående lån. Der måtte ske genstempling og gentinglysning af pantebrevet på oprindelig 254.000 kr. - hæftelse 2. Som dokumentation herfor henvises til brev af 7. oktober 1991 fra indklagedes advokat, hvoraf det fremgår, at pantebrevet på oprindelig 254.000 kr. blev tinglyst med påtegning af 29. maj 1991. Indklagede er ikke længere i besiddelse af det originale pantebrev eller en kopi heraf, da pantebrevet blev indfriet den 1. december 1994 og herefter kvitteret og aflyst. Det har desværre heller ikke været muligt at finde frem til, hvilket beløb der blev genstemplet for, for på den måde at finde frem til størrelsen på den restgæld, der ikke opnåede dækning. Indklagede har derfor ikke mulighed for at redegøre nærmere for, hvorledes de 205.614,69 kr. blev anvendt på hæftelse 2.

Med udgangspunkt i de seneste ankenævnskendelser må indklagede betragte budsummen som anvendt forlods på restgælden, og indklagedes fordring vil efter disse principper kunne opgøres således:

Restgæld på tvangsauktionen på hæftelse 2	229.425,50 kr.
Budsum	205.614,69 kr.
Udækket restgæld i alt	23.810,81 kr.

Udækkede afdrag i kolonne 3 4.029,82 kr.

Personlig Fordring 27.840,63 kr.

Indklagede har således en personlig fordring mod klageren på 27.840,63 kr., hvortil kommer rente i 5 år og indtil betaling sker.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har i sagen fremlagt kontospecifikation af 13. juli 1998 fra indklagedes system vedrørende overtagne panter. Af kontospecifikationen fremgår følgende:

Bogf. dato	Art.	Tekst	Bilag Nr.	Godk. (J/N/O)	Debet	Kredit	Saldo
07.01.1991	34	MÆGLERANNONCER	0	J	2.657,82		2.657,82
19.01.1991	34	MÆGLERANNONCER	0	J	824,78		3.482,60
11.02.1991	01	...(lån 1)...	0	J	2.272,30		5.754,90
	01	...(lån 1)...	0	J	2.119,68		7.874,58
	01	...(lån 2)...	0	J	10.292,18		18.166,76
	01	...(lån 2)...	0	J	9.768,78		27.935,54
	01	...(lån 2)...	0	J	9.311,86		37.247,40
19.02.1991	49	DIVERSE UDLÆG	0	J	348,30		37.595,70
20.02.1991	34	MÆGLERANNONCER	0	J	740,49		38.336,19
26.02.1991	23	AUKTIONSOMKOSTNINGER	0	J	16.972,64		55.308,83
13.03.1991	02	...(lån 2)...	0	J	9.433,55		64.742,38
25.03.1991	34	MÆGLERANNONCER	0	J	234,42		64.976,80
17.05.1991	51	UDBETALING	0	J		20.860,69 -	44.116,11
	33	MÆGLERSALÆR	0	J	8.684,87		52.800,98
	34	MÆGLERANNONCER	0	J	944,99		53.745,97
02.07.1991	02	...(lån 1)...	2688	J	2.119,68		55.865,65
	02	...(lån 2)...	2689	J	9.433,55		65.299,20
08.10.1991	31	REFUSIONSBELOB	4667	J		5.568,52 -	59.730,68
	49	YD. SÆLGERPTBR.	4667	J		615,86 -	59.114,82
10.10.1991	53	RESERVEFONDSPANTEBR.	4715	J		21.000,00 -	38.144,82
	54	RESERVEF.PTBR.KURREG	4715	J	4.200,00		42.314,82
11.10.1991	42	FORBRUGAFG./EJERFOR.	4776	J	2.130,00		44.444,82
	40	EJENDOMSSKAT	4776	J	122,30		44.567,12
	42	FORBRUGAFG./EJERFOR.	4776	J	76,00		44.643,12
	49	ADVOKATAFREGNING	4776	J	2.860,90		47.504,02
16.10.1991	92	AFSLUT UDLÆG	93	J		47.504,02 -	0,00
	91	AFSLUT HENSÆTTELSE	93	J	58.000,00		58.000,00
	93	AFSLUT GEVINST/TAB	93	J		10.495,98 -	47.504,02
25.10.1991	49	DIVERSE UDLÆG	10868	J	68,43		47.572,45
	49	DIVERSE UDLÆG	10868	J	615,86		48.188,31
28.10.1991	92	AFSLUT UDLÆG	101	J		684,29 -	47.504,02
	93	AFSLUT GEVINST/TAB	101	J	684,29		48.188,31

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indklagedes fordring mod klageren udgjorde ifølge salgsopstillingen til brug for tvangsauktionen 287.431,86 kr. (kolonne 1), restgæld 252.680,47 kr. inklusive uforfaldne renter (kolonne 2) og restancer 34.751,39 kr. (kolonne 3). Indklagede erhvervede ejendommen for en budsum på 229.000 kr. For indklagedes fordring var der udstedt to pantebrev til indklagede. Retten til at få tvangsauktionsskøde blev af indklagede transporteret til den senere ejer af ejendommen til en nominel pris på 290.000 kr., som blev berigtiget ved den senere ejers overtagelse af de to indestående kontantlån med en samlet restgæld på 248.139,31 kr., udstedelse af et sælgerpantebrev på 21.000 kr. og erlæggelse af en udbetaling på 20.860,69 kr.

I overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis kan klageren ikke fritages for sine forpligtelser ud fra en passivitetsbetragtning, uanset at indklagede ikke i forbindelse med tvangsauktionen i 1991 tog forbehold om at gøre hæftelsen gældende, men først den 3. juli 1997 fremsatte krav over for klageren.

Det oplyste giver efter Nævnets opfattelse heller ikke grundlag for, at klageren kan kræve den personlige fordring nedsat yderligere, jf. retsplejelovens § 578. Nævnet har herved lagt vægt på, at indklagede har nedsat sit foreløbigt opgjorte tab på 58.431,86 kr. (kolonne 1 minus bud) til det endelige tab på 48.188,28 kr. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der ikke umiddelbart er nogen poster i indklagedes kontospecifikation, som falder uden for de udgifter, indklagede normalt bør kunne medtage ved beregningen af det endelige tab.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Daniel Noe Harboe og Bent Olufsen - udtaler herefter om forældelsesspørgsmålet i sagen:

Efter vores opfattelse er det i forældelsesmæssig henseende nødvendigt at opdele indklagedes fordring opgjort pr. auktionsdato i restgæld, afdrag, renter og bidrag. For restgæld og afdrag gælder en 20-årig forældelse efter Danske Lov 5-14-4.

For forfaldne rentekrav gælder en forældelsesfrist på 5 år, jf. § 1, stk. 1, nr. 2, jf. § 2, i 1908-loven om forældelse. Samme forældelsesfrist på 5 år gælder for restancer på (lignende) ydelser, der forfalder med bestemte mellemrum og ikke er at betragte som afdrag på en skyldig kapital. Efter lovens § 1, stk. 2, gælder den i stk. 1 angivne frist dog ikke, hvis der for fordringen er udstedt gældsbrev eller tilvejebragt andet særligt retsgrundlag, hvorved fordragens tilblivelse og størrelse er anerkendt af skyldneren eller på anden måde skriftligt fastslået. Om forståelsen af udtrykket "andet særligt retsgrundlag" henvises til følgende bemærkninger fra folketingsudvalgets behandling af lovforslaget (Rigsdagstidende 1908, Tillæg B, spalte 2519):

"Udvalget er enigt med Regeringsforslaget og Landstinget om, at naar der for en Fordring, som efter sin Oprindelse vilde være Genstand for den korte Forældelse, er udstedt Gælds-brev, bør den korte Forældelse ikke finde Anvendelse. Det samme bør gælde, hvis Fordringen er fastslaaet ved Dom eller offentligt Forlig, og i det hele, naar der er tilvejebragt et nyt Grundlag for Fordringen, hvorved dennes Tilblivelse og Størrelse er anerkendt af Skyldneren eller paa anden Maade fastslaaet. Dette vil i Regelen forudsætte skriftlig Skylderkendelse eller Anerkendelse til en Retsprotokol. Men Udvalget finder dog, at der ogsaa ved en mundtlig vidnefast privat Afgørelse kan være tilvejebragt et saadant Grundlag; og man udvider derfor Undtagelsen fra den korte Forældelse til alle de Tilfælde, hvor et særligt Retsgrundlag er tilvejebragt. Herunder vil paa den anden Side ikke være indbefattet Skyldnerens lejlighedsvis Omtale af Gældens Bestaaen, t. Eks. i et Brev..."

Lovens § 1, stk. 2, fik sin nuværende formulering i forbindelse med landstingsbehandlingen, idet "skriftligt" blev indsat i bestemmelsen. Om begrundelsen herfor hedder det i Landstingsudvalgets betænkning af 19. maj 1908 (Rigsdagstidende 1908, Tillæg B, spalte 3685):

"Med Hensyn til Slutningsstykket af § 1 finder Udvalget det rettest udtrykkelig at fastsætte, at det "særlige Retsgrundlag", der skal gøre den korte Forældelsesfrist uanvendelig, maa foreligge **skriftligt**, saa at f.Eks. Skyldnerens mundtlige Erkendelse af Fordringen i Vidners Overværelse ikke er tilstrækkelig...."

I den juridiske teori og retspraksis antages det - i overensstemmelse med de angivne bemærkninger - at udtrykket "tilvejebragt andet særligt retsgrundlag, hvorved (fordringens) tilblivelse og størrelse ... på anden måde er fastslået (end ved skyldnerens anerkendelse)" må forstås snævert, således at kun domstolsafgørelser eller afgørelser fra domstolslignende organer med kompetence til at fastlægge fordingens tilblivelse og størrelse på en for skyldneren bindende måde kan anses for omfattet af bestemmelsen.

Efter vores opfattelse konstituerer hverken det på grundlag af pantebrevet foretagne udlæg til forauktionering, opgørelsen af fordingen i tvangsauktionssalgsopstillingen eller indførelsen heraf i auktionsbogen "et særligt retsgrundlag", der gør 5-års forældelsesfristen uanvendelig på den del af indklagedes krav, som består af rente og bidrag.

Det på tvangsauktionen afgivne bud på 229.000 kr. førte til et foreløbigt tab for indklagede på 58.431,86 kr. (kolonne 1 med fradrag af budet). Indklagede har efterfølgende i medfør af retsplejelovens § 578 reduceret kravet med 10.243,58 kr., hvilket må sidestilles med en regulering af budsummen. Det må påhvile indklagede, at godtgøre, at det rejste krav ikke er helt eller

delvist forældet. Den fremlagte auktionsbogsudskrift er efter vores opfattelse ikke en dokumentation for, hvordan budet er anvendt. Det kan på den baggrund ikke udelukkes, at indklagede, der som enepanthaver efter tvangsauktionen havde rådighed over budsummens fordeling, forlods har anvendt denne og overskudet ved videresalget til dækning af restgælden (for begge lån), således at indklagedes krav på 48.188,28 kr. delvis består af rente og bidrag, som er forældet efter 1908-loven. Vi stemmer derfor for, at indklagede tilpligtes at anerkende, at indklagede kun kan gøre et krav gældende mod klageren i anledning af tvangsauktionen den 4. februar 1991 i det omfang, indklagede kan godtgøre, at kravet består af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3. Kravet forrentes med 9 pct. p.a. fra 5 år fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet og indtil betaling sker.

2 medlemmer - Keld Christiansen og Per Englyst - udtaler:

Vi er enige med flertallet i, at der ikke for de dele af indklagedes fordring, der på tvangsauktionstidspunktet udgjordes af rente og bidrag, er tilvejebragt et særligt retsgrundlag som omhandlet i § 1, stk. 2, i 1908-loven om forældelse.

Ved bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 med senere ændringer har justitsministeriet fastsat, at tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på de i bilaget til bekendtgørelsen angivne vilkår. Af punkt 6 A i de anførte vilkår fremgår, at auktionsbudet, så langt det rækker, anvendes til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen.

Som følge heraf har budet - som anført af indklagede, og som det fremgår af auktionsbogsudskriften - fuldt ud kunnet dække hæftelse 1 inklusive restancer, mens hæftelse 2 på tvangsauktionen alene har opnået dækning med 205.614,69 kr. Indklagede har efterfølgende reduceret sit personlige krav med 10.243,58 kr. i medfør af retsplejelovens § 578. Indregnes dette har hæftelse 2 herefter opnået dækning med 215.858,27 kr. I mangel af holdepunkter for andet må de 215.858,27 kr. fordeles forholdsmæssigt på restgæld (og afdrag) og renter (og bidrag). Den del af det udækkede beløb, som herefter udgør renter og bidrag, er forældet efter 1908-lovens forældelsesregler, idet der er hengået mere end 5 år efter tvangsauktionen. Indklagede vil fuldt ud kunne gøre den øvrige del af sit udækkede tilgodehavende gældende.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, tilpligtes at anerkende, at indklagede kun kan gøre et krav gældende mod klageren, i anledning af tvangsauktionen den 4. februar 1991 i det

omfang, indklagede kan godtgøre, at kravet består af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3, jf. tvangsauktionssalgsoptilling af 21. december 1990, og at kravet forrentes med 9 pct. p.a. fra 5 år fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet og indtil betaling sker.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen