



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 23. juni 1999

JOURNAL NR: 1998-07-103-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Gældsovertagelse. Frigørelse for
gældsansvar. Personlig fordring.

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 OMSTENDIGHEDER:

Klagerne havde solgt en ejerlejlighed, hvori der indestod lån til det indklagede realkreditinstitut.

Klagernes advokat fremsendte den 1. maj 1992 et brev til indklagede med følgende indhold:

"I forlængelse af den tidligere korrespondance og samtaler er jeg blevet orienteret om, at ...(indklagede)... ikke har kunnet godkende køberen. Jeg er endvidere bekendt med, at køberen ikke har betalt terminsydelsen pr. 1/3 d.å.

For at begrænse mine klienters tab mest mulig anmoder jeg om, at ...(indklagede)... snarest tager ejendommen til brugelig pant for at incassere lejen, da lejligheden af køberen er udlejet..."

Indklagede fik den 27. oktober 1992 igennem en ejendomsmægler udarbejdet en vurdering af ejerlejligheden. Af vurderingen fremgik det, at ejerlejligheden var udlejet for en 3-årig periode. Ejendomsmægleren skønnede ejerlejlighedens nominelle salgpris til 328.000 kr.

Med indklagede som rekvirent blev der den 4. november 1992 afholdt tvangsauktion over ejerlejligheden. Ifølge tvangsauktionssalgssopstilling af 2. oktober 1992 var køberen af ejerlejligheden anført som ejer. Indklagedes fordring var i henhold til tvangsauktionssalgssopstilling af 2. oktober 1992 opgjort på følgende måde:

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere ...	1. Fordring opgjort pr. auk-tionsdato	2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne renter	3. Restancer...
Hæftelse nr. 1 <u>Rekvirent</u> Ptb. til ..(indklagede)... Kontantlån opr. stort kr. 203.000,00 á 13,5328% p.a. Obl. restgæld kr. 196.178,28 1/4-årl. ydelse kr. 7.629,40...			
I alt ved budsum kr.	194.845,66	169.936,59	24.909,07

Hæftelse nr. 2 Vedtægter lyst pantstiftende til Ejerfore- ningen... opr. store kr. 10.000,00...	10.000,00		10.000,00
I alt ved budsum kr.	204.845,66	169.936,59	34.909,07
Hæftelse nr. 3 Ptb. til ...(indklage- de)... Mix-lån opr. stort kr. 160.000,00 á 10% p.a. 1/4-árl. ydelse kr. 4.911,69 ...	149.164,97	132.990,59	16.174,38
I alt ved budsum kr.	354.010,63	302.927,18	51.083,45

Af udskrift af auktionsbogen fra den 4. november 1992 fremgår blandt andet følgende:

"...Ejeren var ikke mødt.

De tidligere ejere af ejendommen ...(klagerne)... var mødt...

Der er den 9. maj 1977 lyst en deklaration, servitut 23, om forbud mod udlejning af ejendommen. Påtageberettiget er Ejerforeningen ... og eventuelle private panthavere. Ejerforeningen ... oplyste, at foreningen som praksis giver tilladelse til udlejning mod sikkerhedsstillelse for 1 års fællesudgifter, det vil sige ca. 20.000 kr. Advokat ... oplyste, at hun ikke på det foreliggende grundlag kunne oplyse, hvorledes foreningens bestyrelse ville forholde sig til det faktum, at det nuværende lejemål ikke er godkendt af ejerforeningen og at der ikke herfor er stillet sikkerhed til foreningen.

...(Indklagedes advokat)... oplyste, at ejendommen er blevet besigtiget af en mægler for ca. 1 måned siden, og da var ejendommen stadig beboet af lejerne. Lejen betales i øjeblikket til ...(indklagede)..., der har foretaget udlæg i lejen for forfalden terminsydelse. Lejen er blevet betalt til ...(indklagedes)... advokat siden den 1. juli 1992. Endvidere forefindes der kvittering for betalt depositum for leje på 19.950 kr.

For 1. prioriteten, ...(indklagede)... mødte advokat ..., der opgjorde kravet pr. auktionsdato til 185.348,62 kr.

Restgæld, der kan overtages, andrager 169.936,59 kr.

Restancer andrager 15.412,03 kr...

Kravets størrelse er nedsat med 9.497,04 kr. som følge af fradrag for lejeindtægt...

For 3. prioritet, ...(indklagede)... mødte advokat ..., der opgjorde kravet pr. auktionsdato til 142.702,01 kr.
Restgæld, der kan overtages, andrager 132.990,59 kr.
Restancer andrager 9.711,42 kr.
Kravets størrelse er nedsat med 6.462,96 kr. som følge af fradrag for lejeindtægt...

Højstbydende blev advokat ... for ...(indklagede)... med et bud på 150.041 kr..."

Indklagede videresolgte pr. 4. november 1992 på betinget skøde ejendommen for en nominel pris på 328.000 kr., som blev berigtiget ved køberens optagelse af et mix-lån på 255.000 kr., udstedelse af sælgerpantebrev på 53.050 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 19.950 kr.

Klagernes advokat meddelte den 9. november 1992 indklagede, at han fra klagerne havde modtaget meddelelse om, at ejerlejligheden havde været på tvangsauktion, og at indklagede havde videresolgt ejerlejligheden med et betydeligt tab. Klagernes advokat henviste til, at han den 1. maj 1992 havde anmodet indklagede om at fremme tvangsauktionssagen mest muligt samt om at orientere ham om auktionssagen. Advokaten henviste til, at hverken advokaten eller klagerne på noget tidspunkt havde modtaget meddelelse om tvangsauktionen, hvorfor klagerne ikke havde haft mulighed for at varetage deres interesser på auktionen. Dette tog klagernes advokat som udtryk for, at indklagede havde accepteret, at den nye køber var indtrådt som debitor i henhold til pantebrevet, og at klagerne derfor var frigjort fra ethvert krav fra indklagedes side.

Indklagedes advokat meddelte den 13. november 1992 klagernes advokat, at han havde fået brevet af 9. november 1992 til indklagede overgivet til besvarelse, og at indholdet af dette brev undrede ham. Indklagedes advokat henviste til, at klagerne kontinuerligt var underrettet om tvangsauktionen, ligesom et af klagernes familiemedlemmer på klagernes vegne havde fået tilstillet tvangsauktionssalgsopstilling. Indklagedes advokat henviste endvidere til, at klagerne flere gange havde rettet henvendelse til hans kontor, hvor sagen havde været drøftet, herunder klagernes muligheder for at afværge en tvangsauktion. Derudover gav klagerne sammen med et familiemedlem møde under tvangsauktionen for på denne måde at søge at varetage deres interesser. Indklagedes incassoadvokat gik i øvrigt ud fra, at de advokater, som havde været involveret i klagernes salg af lejligheden, havde underrettet dem om, at de stadig hæftede for gælden over for indklagede. Indklagedes advokat gik derfor ud fra, at brevet fra klagernes advokat alene beroede på, at klagerne ikke havde orienteret deres advokat om sagens faktiske sammenhæng, og at klagerens advokat under henvisning til det

anførte var indforstået med, at klagerne hæftede over for indklagede for indklagedes tab.

Klagernes advokat fastholdt den 26. november 1992 over for indklagedes advokat, at klagerne ikke fra fogedretten havde modtaget nogen indkaldelse til auktionen, samt at det ikke af tvangsauktionssalgsopstillingen var fremgået, at klagerne skulle hæfte for nogen gæld i forbindelse med auktionen. Klagernes advokat erkendte, at et af klagernes familiemedlemmer fra indklagedes advokat havde fået tilsendt et eksemplar af salgsopstillingen. Da det ikke af salgsopstillingen fremgik, at klagerne skulle hæfte for gælden, og da klagerne ikke havde modtaget en formel indkaldelse fra fogedretten, mødte klagerne ifølge advokaten alene op til auktionen af nysgerrighed. Klagernes advokat fastholdt derfor sit oprindelige standpunkt.

Indklagedes advokat fastholdt den 7. januar 1993 over for klagernes advokat, at klagerne hæftede for indklagedes tab, idet indklagede hverken positivt eller ved passivitet havde frafaldet det personlige gældsansvar. Indklagedes advokat fandt ikke, at det faktum, at klagerne ikke formelt var indkaldt til auktionen, ændrede det synspunkt, at klagerne var underrettet om auktionen. Indklagedes advokat anførte endvidere, at klagerne, såfremt de mente, at de ikke længere hæftede for gælden, næppe heller ville have været så interesserede i auktionen, at de før denne drøftede spørgsmålet med indklagedes advokat og gav møde under auktionen.

Klagernes advokat fastholdt ved brev af 13. januar 1993 over for indklagedes advokat sit standpunkt.

Indklagedes advokat fremsendte den 18. januar 1993 kopi til indklagede af brevet af 13. januar 1993 fra klagernes advokat. Indklagedes advokat anførte i den forbindelse, at han ikke umiddelbart fandt, at han kunne foretage sig yderligere, idet klagerne havde været tilsagt i forbindelse med foretagelse af udlæg og havde fået meddelelse om, at såfremt det blev nødvendigt med auktion, hæftede de stadig for den ikke dækkede del af pantegælden, samt havde været til stede ved auktionen.

Af kontospecifikation af 4. oktober 1995 fra indklagedes system vedrørende overtagne panter fremgår følgende:

"Art	Tekst	Total
04	(INDKLAGEDE)...-INDFRIELSER	377.072,75
23	AUKTIONSSOMKOSTNINGER	16.299,64
25	HUSLEJE	15.960,00-
31	REFUSION	3.960,11
32	ADVOKATOMKOSTNINGER	33.570,00
33	MÆGLERSALÆR	17.663,00

35	LÅNEOMK. - NYT LÅN	18.157,41
52	NYT ...(INDKLAGEDE)-LÅN, HOVEDSTOL	255.000,00-
53	RESERVEFONDSPTB. 4T	53.050,00-
54	RES.PTB.KURSR. 4T	10.610,00
91	AFSLUT HENSÆTTELSE	210.000,00
92	AFSLUT UDLÆG	145.402,69-
93	AFSLUT GEVINST/TAB	64.597,31-
Total	***	145.402,69"

Indklagede fremsendte den 11. februar 1998 et brev med følgende indhold til klagerne:

"Den 04.11.1992 solgte ...(indklagede)... den ejendom, som vi overtog fra Dem på tvangsauktionen den 04.11.1992. Vores endelige tab ser således ud:

Tilgodehavende på ...(indklagede)...-lån samt eventuelle andre lån, som vi måtte overtage på auktionsdagen 354.010,63 kr.

- Budsum på auktionen 150.041,00 kr.

Foreløbigt tab ved tvangsauktionen 203.969,63 kr.

Deres endelige gæld efter salget, se vedlagte opgørelse. 146.727,69 kr.

Dertil kommer en årlig rente på 8% fra tvangsauktionen indtil den dag, hvor De betaler gælden - eller vi har en aftale om, hvordan De afvikler den. Hvis tvangsauktionen blev holdt 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 opfordrer Dem til inden 14 dage at sende følgende til os:

- seneste årsopgørelse med forskudsregistrering fra skattevæsenet
- senest lønseddel eller anden dokumentation for indtægter
- Deres forslag til afvikling af gælden.

Vi ser frem til at høre fra Dem om afvikling af gælden...

Endelig opgørelse af gæld pr. 04.11.1992

...		
Tekst	Udgifter kr.	Indtægter kr.
Overtagelsesomkostninger		
Auktionsomkostninger	16.299,64	
Indfrielse/nedlysning		
...(Indklagede)...-lån	377.072,75	
Salgsomkostninger		
Advokat	34.895,00	

Mægler	17.663,00	
Diverse indtægter/udgifter		
Refusionssaldo (+/-)		3.960,11
Indtægter ved salg		
Kursværdi af sælgerpantebrev		42.440,00
Provenu af nyt lån		236.842,59
Indtægter ved drift		
Lejeindtægter		15.960,00
	445.930,39	299.202,70
Gælden er		146.727,69

Dertil kommer renter fra tvangsauktionsdagen."

Efter henvendelse fra klagernes advokat meddelte indklagede den 4. maj 1998 advokaten, at instituttet fastholdt sit krav over for klagerne. Af brevet fremgår endvidere følgende:

"...Sagen er nu blevet undersøgt nærmere og i relation til Deres indsigelse i Deres brev af den 18. februar 1998, kan vi meddele følgende:

Det er sandsynligt, som De anfører, at der har været tale om en kriminel handling fra køberen af ejerlejligheden, og det er selvfølgelig meget uheldigt for Deres klienter.

Imidlertid kan vi ikke noget sted se i den gamle sag, at der af køberen af ejerlejligheden har været søgt om gældsovertagelse hos os, ligesom det ej heller fremgår, at der skulle have været søgt om såkaldt forhåndsgodkendelse.

Tværtimod fremgår det af vores sag, at Deres klienter allerede på tvangsauktionstidspunktet var klar over, at der var noget galt, jf. vedlagte kopi af udskriften fra auktionsbogen af den 4. november 1992, af hvilken udskrift det fremgår, at Deres klienter var mødt op på tvangsauktionen.

Deres klienter må altså have været klar over, at der var risiko for, at de som følge af tvangsauktionen kom til at skyldes ...(indklagede)... penge, for ellers var de vel næppe mødt op på auktionen.

Herudover skal jeg tillade mig at henvise til den korrespondance, De i 1992 havde med vores distriktskontor i ..., og her skal jeg tillade mig først og fremmest at henvise til Deres brev af 1. maj 1992, som for god ordens skyld vedlægges i kopi. I dette brev anmoder De ...(indklagede)... om hurtigst muligt at tage ejendommen til brugeligt pant for at begrænse Deres klienters tab. De var altså på daværende tidspunkt også godt klar over, at Deres klienter var i risiko for at kunne komme til at hæfte personligt for den gæld, som måtte fremkomme som følge af tvangsauktionen.

Det er vores opfattelse, at det næppe kan komme som nogen overraskelse, hverken for Dem eller Deres klienter, at ...(indklagede)... nu gør kravet gældende mod Deres klienter.

På den anden side har vi fuld forståelse for de problemer, som en sag af denne art påfører Deres klienter. Især har vi forståelse for de for Deres klienter særdeles kedelige omstændigheder i forbindelse med Deres klienters salg af ejerlejligheden til den nye ejer. På baggrund heraf vil vi uden præjudice være indstillet på en lempelig ordning med Deres klienter..."

Klagernes advokat fastholdt ved brev af 18. maj 1998 til indklagede, at klagerne ikke hæftede for beløbet. Advokaten henviste i den forbindelse til sine tidligere skrivelser til indklagedes advokat. Klagernes advokat gjorde endvidere gældende, at et eventuelt krav ville være forældet allerede af den grund, at der efter advokatens opfattelse gjaldt en 5-årige forældelse, når indklagede havde købt ejendommen på auktion med efterfølgende videresalg.

Indklagede erklærede sig ved brev af 20. maj 1998 til klagernes advokat uenig i dennes standpunkt og den juridiske begrundelse herfor. Indklagede pegede over for klagernes advokat på muligheden af at få en sag behandlet ved Realkreditankenævnet.

Et incassofirma, til hvem indklagede havde overdraget inddrivelse af den personlige fordring fremsendte den 3. juli 1998 et frivilligt forlig og en opgørelse af kravet til klagerne. Af opgørelsen fremgår blandt andet følgende:

"Hovedstol	kr. 146.727,69
Renter 8,00% pr. år af kr. 146.727,69 fra den 25.06.93 til dato	kr. 58.691,07
Takstmæssige inkassoomkostninger incl. moms	kr. 4.382,38
Ialt (foruden yderligere renter)	<u>kr. 209.801,14</u> =====

De må inden 10 dage fra dato betale beløbet til vort kontor.

Såfremt De ikke ser Dem i stand til at indbetale hele beløbet på een gang, bedes De returnere det frivillige forlig i udfyldt og underskrevet stand, ligeledes inden 10 dage fra dato. Jeg gør opmærksom på, at kreditors godkendelse af ethvert forlig forbeholdes..."

Klagernes advokat fremsendte den 7. juli 1998 en skrivelse til incassofirmaet, hvori han gjorde opmærksom på, at han repræsenterede klagerne, og at stævning til frafald af kald og varsel kunne fremsendes til ham.

Klagernes advokat indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kan gøre et krav gældende mod dem i anledning af tvangsauktionen den 4. november 1992.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Til støtte for deres frifindelsespåstand anfører klagerne følgende.

De havde solgt ejendommen. I forbindelse med den efterfølgende tvangsauktion blev det konstateret, at køberen ikke havde berigtiget gældsovertagelse. Imidlertid blev de ikke underrettet om auktionen af indklagedes advokat, ligesom de ikke modtog nogen indkaldelse til auktionen, således at de i tide kunne have varetaget deres interesser ved eventuelt at fremskaffe midler til køb af ejerlejligheden på auktionen m.v. De havde således ikke mulighed for at begrænse deres tab i forbindelse med auktionen.

Det materiale, som er fremlagt af indklagede, bekræfter, at de ikke har modtaget nogen indkaldelse til tvangsauktionen.

De var tilfældigvis til stede på auktionen, men havde ikke den opfattelse, at den vedrørte dem, når de ikke havde modtaget indkaldelse m.v.

Tabet efter videresalget er omfattet af den 5-årige forældelse. Da det er mere end 5 år siden, indklagede købte ejendommen og videresolgte denne på auktion, er kravet forældet.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til, at det af udskrift af auktionsbogen fremgår, at ejeren af ejerlejligheden ikke var mødt på auktionen, men at de tidligere ejere (klagerne) var mødt på auktionen.

Ejerlejligheden blev videresolgt med overtagelsesdag samme dag som auktionsdagen til den ene af lejerne af ejerlejligheden. De i ejerlejligheden indestående lån blev i forbindelse med videresalget indfriet, idet der blev optaget et nyt mix-lån på 255.000 kr.

Til brug for værdiansættelsen af ejerlejligheden i forbindelse med auktionen var der indhentet en vurdering fra en statsautoriseret ejendomsmægler, der værdiansatte ejerlejligheden til 328.000 kr., hvilket svarer til videresalgsprisen til den nye ejer.

Det ses ikke af sagen nogen steder, hvordan budsummen har været anvendt på henholdsvis restancer og restgæld.

Det endelige tab efter videresalget blev på 145.402,69 kr.

Ved brev af den 11. februar 1998 blev den personlige fordring gjort gældende over for klagerne. Da indklagedes endelige tab var mindre end det foreløbige tab, beregnet som den samlede fordring i kolonne 1 med fradrag af budsummen, blev alene det mindre beløb gjort gældende over for klagerne.

Klagerne gør gældende, at der ikke kan gøres en personlig fordring gældende mod dem, idet de havde solgt ejendommen. Som klagerne anfører, havde køberen af ejerlejligheden ikke berigtiget gældsovertagelse, hvilket er årsagen til, at klagerne af indklagede fortsat gøres ansvarlige for tabet på auktionen.

Klagerne gør endvidere gældende, at de er frigjort for kravet som følge af, at de ikke af indklagedes advokat var blevet adviseret om auktionen. Eftersom Realkreditankenævnet er i besiddelse af korrespondancen i forbindelse med denne indsigelse, er der ikke nogen grund til at gentage indklagedes standpunkt hertil, men det gøres fra indklagedes side gældende, at det må være ligegyldigt, at klagerne ikke formelt fik en indkaldelse, idet de rent faktisk var til stede på auktionen.

Det fremgår endvidere af korrespondancen i forbindelse med auktionen, at klagerens advokat var fuldt ud klar over konsekvenserne af auktionen for klagerne, og det må formodes, at advokaten har meddelt klagerne dette.

Endelig gør klagerne gældende, at tabet efter videresalget af ejerlejligheden er omfattet af den 5-årige forældelse efter 1908-loven, hvilket indklagede bestrider.

Det er indklagedes opfattelse, at forældelsesreglen i Danske Lovs 15-14-4 på 20 år er gældende for forholdet, idet indklagedes krav var sikret ved tinglyst pant i ejendommen. Indklagede henviser til en kendelse fra Østre Landsret af den 15. april 1998. Det fremgår af kendelsen, at fordringen er undergivet en 20-årig forældelse, når der foreligger et pantebrev.

På baggrund af det anførte, fastholder indklagede at have en personlig fordring mod klagerne på 146.727,69 kr. med tillæg af 8 pct. rente p.a. heraf for de seneste 5 år.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indklagedes fordring mod klagerne udgjorde inklusive foranstående hæftelser ifølge salgsopstillingen til brug for tvangsauktionen i alt 354.010,63 kr. (kolonne 1), restgæld i alt 302.927,18 kr. (kolonne 2) og restancer i alt 51.083,45 kr. (kolonne 3). Indklagede erhvervede ejendommen for en budsum på 150.041 kr. For indklagedes fordring var der udstedt to pantebreve til indklagede. Ejendommen blev af indklagede videresolgt til den senere ejer af ejendommen for en nominel pris på 328.000 kr., som blev berigtiget ved den senere ejers optagelse af et mix-lån på 255.000 kr., udstedelse af sælgerpantebrev på 53.050 kr. og erlæggelse af en kontant udbetaling på 19.950 kr.

Det påhviler handelsparterne eller deres repræsentanter at drage omsorg for, at gældsovertagelse gennemføres. Sælgeren vil i almindelighed ikke være frigjort for sit gældsansvar, før realkreditinstituttet - efter bevilling af gældsovertagelse til den nye ejer - har givet sælgeren meddelelse herom. Som sagen er oplyst, finder Nævnet ikke, at der er omstændigheder, der kan føre til, at klagerne kan betragte sig som frigjorte for det eventuelle krav, som indklagede måtte have i anledning af tvangsauktionen den 4. november 1992.

I overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis kan klagerne ikke fritages for deres forpligtelser ud fra en passivitetsbetragtning, uanset at indklagede ikke i forbindelse med tvangsauktionen i 1992 tog forbehold om at gøre hæftelsen gældende, men først den 11. februar 1998 fremsatte krav over for klagerne.

Det oplyste giver efter Nævnets opfattelse heller ikke grundlag for, at klagerne 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 203.969,63 kr. (kolonne 1 minus bud) til det endelige tab på 146.727,69 kr. Nævnet skal i den forbindelse tilføje, at opgørelsen af kravet i brevet af 11. februar 1998 fra indklagede er fejlagtig, idet budet på 150.041 kr. førte til, at der ikke blev dækning til hæftelse 2 (ejerforeningsvedtægter tinglyst pantstiftende for 10.000 kr.) Indklagedes samlede fordring skulle som følge heraf have været opgjort til 344.010,63 kr., heraf restancer m.v. 41.083,45 kr. Derudover er der uoverensstemmelse mellem kontospecifikationen og indklagedes opgørelse af gælden i sit brev af 11. februar 1998 til klageren, for så vidt angår posten advokatombudsninger, idet denne i kontospecifikationen er anført med 33.570 kr., mens den i opgørelsen til klageren er anført med 34.895 kr. Nævnet har lagt til grund, at angivelsen i kontospecifikationen er den korrekte.

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 gældsbrief 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 Gældsbrief, bør den korte Forældelse ikke finde Anvendelse. Det samme bør gælde, hvis Fordringen er fastslået 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 fastslået. 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 (fordragens) 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 fordringens 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 fordringen i tvangsauktionssalgssopstillingen 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 150.041 kr. førte til et foreløbigt tab for indklagede på 193.969,63 kr. (kolonne 1, eksklusive hæftelse 2, med fradrag af budet). Indklagede har tilkendegivet at ville nedsætte kravet til det faktiske tab, jf. retsplejelovens § 578, hvilket ifølge kontospecifikationen er 145.402,69 kr. Det svarer til en reduktion af kravet på 48.566,94 kr. Nedsættelsen af kravet må sidestilles med en regulering af budsummen. Det må påhvile indklagede at godtgøre, at det rejste krav ikke er helt eller delvist forældet. Som sagen er oplyst, kan det imidlertid 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, således at indklagedes krav på 145.402,69 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 klagerne i anledning af tvangsauktionen den 4. november 1992 i det omfang, indklagede kan godtgøre, at kravet består af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3. Kravet forrentes med 8 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.

Hæftelse 1 inklusive restancer har på tvangsauktionen alene opnået dækning med 150.041 kr., mens hæftelse 3 ingen dækning fik. Indklagede har efterfølgende reduceret sit personlige krav med 48.566,94 kr. i medfør af retsplejelovens § 578. Indregnes dette har hæftelse 1 inklusive restancer herefter opnået fuld

dækning, mens hæftelse 3 har opnået dækning for 3.762,28 kr. I mangel af holdepunkter for andet må de 3.762,28 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 klagerne, , i anledning af tvangsauktionen den 4. november 1992 i det omfang, indklagede kan godtgøre, at kravet består af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3, jf. tvangsauktionssalgsopstilling af 2. oktober 1992, og at kravet forrentes med 8 pct. p.a. fra 5 år fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet og indtil betaling sker.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen