



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 3. juni 1999

JOURNAL NR: 1998-11-127-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Frivillig handel.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 18. maj 1999

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Ole Just

Bent Olufsen

Per Englyst

Leif Mogensen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejede en ejendom, hvori der indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut med hovedstole på henholdsvis 65.000 og 76.000 kr.

Klageren var i restance med betalinger vedrørende lånene til indklagede, og efter det oplyste blev ejendommen efter aftale mellem klageren og indklagede forsøgt afhændet i fri handel for at undgå en tvangsauktion.

Klageren overdrog pr. 1. februar 1989 ejendommen til en ny ejer. Af skødet fremgår det, at den nye ejer overtog ejendommen for en nominel pris på 250.000 kr., som blev berigtiget ved overtagelse af to lån til et andet realkreditinstitut med en samlet restgæld på 176.197,99 kr., overtagelse af lånet på oprindelig 65.000 kr. til indklagede med en restgæld på 61.688,63 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 12.113,38 kr. Af skødet fremgår det, at ejendommens kontante ejendomsværdi udgjorde 220.000 kr. Endvidere fremgår blandt andet følgende af skødet:

"...Al gæld - nuværende eller kommende - vedrørende vand, vej, kloak, rensningsanlæg, fjernvarmeanlæg og ledninger af enhver art overtages af køberen udenfor købesummen...

Alle de med nærværende handels ordning og berigtigelse forbundne omkostninger ved udfærdigelse af skøde, stempel- og tinglysningsafgift til samme udredes af køberen, der tillige betaler overtagelsesgebyr vedrørende realkreditlånene..."

Indklagede foretog den 5. april 1989 ekstraordinær indfrielse af lånet på oprindelig 76.000 kr. Indfrielsesbeløbet udgjorde inklusive omkostninger og restancer 103.399,88 kr.

Klageren fremsendte den 26. februar 1989 et brev til indklagede, hvoraf fremgår følgende:

"Da De endnu ikke har reageret på mine breve vedr. ...(ejendommen)...

Vedr. det skyldige til Dem, kan jeg tilbyde et engangsbetrag på 15.000- Da salget af huset har givet mig et stort økonomisk tab som jeg ikke på nuværende tidspunkt er i stand til at overskue.

Håber at høre fra dem snarest muligt om sagens videre forløb..."

Indklagede besvarede den 31. marts 1989 klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Som svar på Deres brev af 26.2. d.å. kan vi hermed meddele, at foreningen kan acceptere de tilbudte kr. 15.000,- men at den personlige hæftelse stadig fastholdes..."

Indklagede fremsendte den 4. juni 1998 følgende brev til klageren:

"...(Indklagede)... medvirkede til, at Deres ejendom blev solgt i fri handel med overtagelsesdag den 01.02.1989 for at undgå en tvangsauktion. I den forbindelse fik vi et tab.

Vi kan godt forstå, hvis De undrer Dem over, at vi først nu henvender os for at finde en ordning om tilbagebetaling. Men dengang vurderede vi, at De simpelthen ikke havde mulighed for at betale gælden til os lige efter, at tabet var opstået. Derfor valgte vi at vente med at rykke.

Nu har vi imidlertid besluttet at følge op på ikke afsluttede sager - herunder Deres.

Salget har for ...(indklagede)... medført et endeligt tab, se vedlagte opgørelse	136.931,84 kr.
--	----------------

Renter 14,1668% p.a. fra 04.06.1993 til 04.06.1998	<u>139.976,65 kr.</u>
---	-----------------------

Gæld i alt pr. 04.06.1998	<u>276.908,49 kr.</u>
---------------------------	-----------------------

Vi beregner rente indtil den dag, hvor gælden er betalt.

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

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

De er selvfølgelig også meget velkommen til blot at sende os de papirer vi har brug for. Det drejer sig om:

- Seneste lønseddel eller anden dokumentation for indtægter
- Seneste årsopgørelse
- Vedlagte budgetskeam i udfyldt stand

Når vi har modtaget papirerne, vender vi tilbage til Dem, så vi i fællesskab kan finde en ordning, der passer til Deres økonomi..."

Den 12. juni 1998 rettede klagerens advokat henvendelse til indklagede. Af henvendelsen fremgår følgende:

"...Jeg har fået overdraget Deres skrivelse af 4/6-98 til min klient ...(klageren)... til besvarelse og bemærker derfor følgende:

Det er oplyst for mig, at der blev indgået en aftale mellem Dem og min klient om, at De accepterede, at nedlyse Deres pantebrev i ejendommen således, at tabet kunne begrænses ved salg af ejendommen i fri handel i stedet for ved salg på tvangsauktion.

Jeg har endvidere fået oplyst af min klient, at han på daværende tidspunkt blev gjort bekendt med, at såfremt han ikke hørte noget fra Dem i fem år fra overdragelsen af ejendommen, ville han ikke høre videre, hvilket var en af min klients forudsætninger for medvirken til ejendommens overdragelse i fri handel.

Yderligere har De tidligere fået en afgørelse om, at et nedlyst pantebrev ikke kan anvendes som fundament for udlæg for personlig fordring i medfør af retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6, idet jeg henviser til U.1997.667.Ø.

Som sagen ligger oplyst for mig, er der derfor ikke længere noget særligt fundament for Deres krav imod min klient, hvorfor Deres krav under alle omstændigheder er forældet ifølge 1908-loven om den 5 årige forældelse uanset hvilke dokumenter min klient måtte have underskrevet i forbindelse med handlen.

Det er således min opfattelse, at De ikke kan gøre Deres krav gældende grundet den udviste passivitet, allerede fordi min klients ejendom blev afhændet med overtagelsesdag den 1/2-89, hvorefter De har undladt at fremsende en opgørelse over Deres krav før ved Deres skrivelse af 4/6-98, hvilken iøvrigt bestrides som udokumenteret..."

Indklagede bekræftede den 25. juni 1998 over for advokaten, at der var blevet indgået en aftale mellem indklagede og klageren om, at indklagede accepterede at nedlyse sit pantebrev, således at tabet kunne begrænses ved, at ejendommen blev solgt i fri handel i stedet for at gå på tvangsauktion. Indklagede afviste derimod, at der over for klageren skulle være givet udtryk for, at der ikke ville ske videre i sagen, såfremt klageren ikke hørte noget inden for 5 år. Indklagede henviste til, at det tværtimod fremgik af sagen, at indklagede så sent som den 31. marts 1989 havde accepteret et tilbud på 15.000 kr. fra klageren, men havde fastholdt den personlige hæftelse. Indklagede fandt, at den landsretskendelse, som klagerens advokat havde henvist til, alene tog stilling til, at pantebrevet, når det er nedlyst, og der ikke er taget forbehold for den personlige fordring, ikke umiddelbart kan danne grundlag for udlæg via fogedretten, men at der i sådanne tilfælde skal foreligge en dom først. Indklagede var ikke enig i, at der var udvist passivitet, idet der på salgstids-punktet ikke forelå en forpligtelse for indklagede til umiddelbart efter salget at fremsende en opgørelse over sit krav.

Klagerens advokat meddelte den 4. august 1998 indklagede, at han fandt det naturligt, om indklagede havde vedlagt en opgørelse til klageren i forbindelse med sit svar på klagerens akkordforslag af 26. februar 1989. Vedrørende spørgsmålet om bortfald af fordringen ved passivitet fandt klagerens advokat, at en sådan afgørelse henhørte under domstolene, hvorfor advokaten frafaldt kald og varsel på klagerens vegne, såfremt indklagede ønskede at forfølge sagen yderligere.

Den 6. august 1998 meddelte indklagede klagerens advokat, at indklagede ikke umiddelbart havde kommentarer til advokatens seneste brev, men tolkede det forhold, at stævningen kunne fremsendes til advokaten derhen, at man ikke ønskede sagen indbragt for Realkreditankenævnet. Indklagede bad advokaten om at kontakte indklagede inden 14 dage, såfremt indklagede tog fejl i

denne antagelse, idet sagen i modsat fald ville gå til indklagedes advokat med henblik på udtagelse af stævning.

Klagerens advokat meddelte den 8. august 1998 indklagede, at sagen ville blive indbragt for Realkreditankenævnet.

Advokaten udtrådte efterfølgende af sagen, og klageren indbragte sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kan gøre et krav gældende mod hende hidrørende fra salget af hendes daværende ejendom pr. 1. februar 1989.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at hun i efteråret 1987 havde sit hus på til salg hos en ejendomsmægler.

Hun meddelte indklagede, at hun ikke var i stand til at betale terminerne, da huset ikke var solgt, og at hun grundet andet arbejde i København måtte fraflytte huset.

Efter en måned ringede ejendomsmægleren og meddelte, at han havde aftalt med indklagede, at han skulle sælge huset til højstbydende. Efter kort tid blev huset solgt.

Hun var dengang betænkelig ved at underskrive, da hun mente, at en tvangsauktion ville indbringe mere.

Dette blev hun frarådet, og som følge heraf blev huset solgt i fri handel. Indklagede gjorde da opmærksom på, at indklagede ikke ville gøre brug af den personlige hæftelse, hvis hun ikke hørte fra indklagede i fem år og ikke ejede noget i fem år.

"Det er et ordentlig selskab. Hvis de gjorde krav gældende, ville det halve af Danmark gå fallit" (ordret citat fra indklagede (1987)).

Hun henvendte sig adskillige gange pr. brev samt telefonisk for at få oplyst, hvad salgsprisen var, samt de økonomiske konsekvenser for hende, men modtog aldrig et stykke papir efter salget.

Det eneste, indklagede reagerede på, var, da hun tilbød 15.000 kr. for at få gælden ud af verden, eftersom hun ikke blev kontaktet efter utallige henvendelser. Hun har ikke kunnet få oplyst, hvad tabet var. Hun var af den opfattelse, at sagen var forældet efter fem år, som hun meddelte dengang.

Indklagede har bare sendt regningen til hende 10 år efter og påstår, at indklagede ikke har grund til at oplyse hende om noget som helst.

Det er hendes vurdering, at huset er solgt for billigt. Hun var i huset, kort før det blev solgt, og konstaterede, at der havde været håndværkere, som indklagede havde ringet efter. De økonomiske omkostninger må være lagt oven i gælden til hende.

Hun havde kontakt til indklagede fem år tilbage (ca. 1992), hvor hun forsøgte at købe hus gennem to forskellige ejendomsmæglere. Hun blev i begge tilfælde godkendt af indklagede, men ønskede ikke lån hos indklagede. Den første handel blev ikke til noget, da indklagede ikke ville have andre lån end deres egne, og slet ikke når indklagede havde haft tab på hende før. Den anden handel blev ikke til noget, fordi sælgeren ikke ville betale for at skifte lånene ud med lån fra et andet realkreditinstitut.

Hun fik på intet tidspunkt noget at vide om den personlige hæftelse.

Alle papirer vedrørende salget af hendes oprindelige hus var hos ejendomsmægleren. Papirerne blev skrevet under hos ejendomsmægleren. Hun er ikke i besiddelse af nogen kopi af nogen papirer vedrørende huset, hverken slutseddel, refusionsopgørelse eller skøde. Hun har aldrig modtaget noget fra indklagede. Hun modtog et brev i maj 1998 fra indklagede, hvori hun blev bedt om at kontakte en navngiven person, hvilket navn husker hun ikke. Hun troede, at det var et tilbud om at låne penge, og da hun ikke var interesseret, smed hun brevet ud efter at have læst det.

Da hun aldrig har modtaget nogen form for krav eller opgørelse fra indklagede, har hun ikke haft en ærlig chance for at få bragt gælden ud af verden. Indklagede skriver den 25. juni 1998, at de ikke er forpligtet til at give hende en opgørelse. Dette er ikke korrekt. Der skal ikke gå 10 år, før der kommer en opgørelse, fuld af fejl og udokumenterede krav mod hende.

Hun havde dengang kunnet overskue at komme ud af en gæld på 100.000 kr. 278.000 kr. kommer hun aldrig ud af, og slet ikke nu da hun er forsørger til to børn, og hvor hendes udgifter er væsentlig større end dengang.

Hvis indklagede stadig kan opretholde den personlige hæftelse, har hendes familie givet hende tilsagn om et lån på 24.000 kr., som hun kan tilbyde som et engangsbeløb som sidste løsning.

Til indklagedes udtalelse til Ankenævnet har hun i øvrigt følgende bemærkninger:

Angående det bortkomne pantebrev tager hun det som udtryk for, at der ikke er nogen form for personlig hæftelse. Hvis indklagede havde haft til hensigt stik imod aftalen at kræve hende for eventuelt tab ved handlen pr. 1. februar 1989, smider man ikke bare et pantebrev væk eller venter i 10 år.

Indklagedes kontospecifikation er misvisende, da køberen ifølge skødet overtager al gæld pr. overtagelsesdatoen, nuværende eller kommende gæld. Ifølge skødet skal køberen endvidere dække omkostningerne for handlens berigtigelse, og da køberen har overtaget lånet, er der for hende ingen omkostninger, som i øvrigt ville være forældet.

Indklagede har ikke påvist nogen personlig fordring mod hende. Kontospecifikationen er fyldt med fejl, og det pantnummer, som er anført i indklagedes kontospecifikation, er identisk med lån, som køberen har overtaget. Hun opfatter det som personlig chikane og misbrug af hendes personnummer.

Det undrer hende, at der kun er et vitterlighedsvidne ved salg af huset. Hun havde før salget af huset en samtale med den berigtigende advokat og var af den opfattelse, da hun så skødet, at det var for hende, han havde skrevet under for.

Hvis disse bilag er de eneste dokumenter, indklagede er i besiddelse af, mener hun, at sagen er usaglig, medmindre der foreligger papirer, som ikke er forelagt Ankenævnet og hende. Hun har skrevet flere breve til indklagede dengang.

Husets tilstand og placering taget i betragtning, har indklagede uden tvivl solgt huset alt for billigt. Et hus kan ikke falde 200.000 i værdi på mindre end 2 år. Indklagedes udtalelse til Ankenævnet bekræfter hende i, at huset er solgt for billigt. Hun henviser til den i skødet anførte kontantvurdering.

Indklagedes påstand om, at det ikke er indklagede, som har solgt ejendommen, er usand. Hun henviser blandt andet til indklagedes udtalelse til Ankenævnet.

Indklagede har allerede ved første brev af 4. juni 1998 vidst, at der ikke fandtes noget pantebrev, og at sagen i øvrigt var forældet.

På trods af det sender indklagede en fejlagtig årsopgørelse, som giver hende et betydeligt rentefradrag, som hun ikke er berettiget til, uden mulighed for at ændre det.

Hun kan ikke se, hvad Ankenævnet skal bruge den af indklagede fremlagte EDB-udskrift vedrørende indfrielsesoplysninger, hvor debitor er køberen, til. Udskriften dokumenterer ingen personlig hæftelse mod hende. Køberen har overtaget huset og lånene pr. 1. februar 1989. Så EDB-udskriften af 5. april 1989 opfatter hun som sagen uvedkommende, hvad hende angår, da dette er et mellemværende mellem køberen og indklagede, som bør fremgå af en refusionsopgørelse, hvilken hun aldrig har modtaget.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til den førte korrespondance med klagerens advokat i anledning af sagen. Indklagedes holdning til sagen fremgår af indklagedes brev af den 25. juni 1998 til klagerens advokat.

Indklagedes oplyser, at selve pantebrevet desværre ikke kan fremlægges, idet dette er bortkommet, og indklagede har i øvrigt ikke lån i ejendommen mere. Det forhold, at pantebrevet, der i 1989 blev nedlyst, ikke eksisterer mere, er irrelevant med hensyn til, om forpligtelsen ifølge pantebrevet eksisterer, idet et pantebrev med sikkerhed i fast ejendom også dengang indeholdt en personlig hæftelse.

I overensstemmelse med den seneste ankenævnspraksis er den del af en personlig fordring, som udgør udækket restgæld, underlagt den 20-årige forældelse i Danske Lov 5.14.4., hvorimod renter og omkostninger i øvrigt er undergivet den 5-årige forældelsesfrist i loven fra 1908. Som følge heraf nedsættes fordringen mod klageren fra det tidligere angivne beløb til 92.161,59 kr., hvoraf der skal beregnes renter - 14,1668 pct. p.a. - for de seneste 5 år. Det anførte beløb på 92.161,59 kr. andrager det beløb, som lånet blev nedbragt med i forbindelse med salget til køberen. Som dokumentation for beløbet har indklagede fremlagt en EDB-udskrift af indfrielsesoplysningerne.

Det bestrides, at indklagede skulle have solgt ejendommen for billigt, idet det for det første ikke er indklagede, der er sælger, men klageren selv, og for det andet må klageren have accepteret prisen, eftersom klageren selv har underskrevet skødet.

Klageren anfører, at prisen, som fremgår af skødet, bekræfter hende i, at huset var solgt for billigt, og klageren henviser til

kontantvurderingen i skødet. Hertil kan bemærkes, at det ingenlunde i 1989 var usædvanligt, at huset blev handlet under den offentlige vurdering. Indklagede havde bestemt ingen interesse i at sælge huset billigere end højst nødvendigt, idet dette umiddelbart ville give et større tab.

Endvidere anfører klageren, at køberen har overtaget lånene ifølge skødet, og dette er korrekt. Det er heller ikke denne gæld, der gøres gældende mod klageren, men derimod de omkostninger - herunder indfrielse, der var nødvendige for at få berigtiget handlen til køberen.

Det er fuldt tilstrækkeligt, at et skøde kun underskrives af ét vitterlighedsvidne, når vidnet - som det er tilfældet her - er advokat. Det er korrekt opfattet af klageren, at advokaten på skødet har skrevet til vitterlighed for klageren, idet der på et skøde alene kræves vitterlighed, for så vidt angår sælgeren. Hvorvidt advokaten også har ladet sin underskrift omfatte køberen, vides ikke, men dette er også irrelevant, når blot vitterlighedsvidner er anført, for så vidt angår sælgeren.

På baggrund af sagens bilag fastholder indklagede at have et krav mod klageren af den størrelse, som er nævnt i indklagedes brev til klageren af den 4. juni 1998.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har den 18. december 1998 udskrevet følgende kontospecifikation fra indklagedes system vedrørende overtagne panter:

Art	Tekst	Total
02	YDELSER	5.978,60
04	INDFRIELSER	103.399,88
12	FR-YDELSER	24.713,04
23	AUKTIONSSOMKOSTNINGER	701,00
33	MÆGLERSALÆR	10.614,00
49	SMÅUDGIFTER/INDTÆGT.	3.638,71
51	UDBETALING	12.113,39-
53	RESERVEFONDSPTB. 4T	0,00
54	RES.PTB.KURSR. 4 T	0,00
92	AFSLUT UDLÆG	136.931,84-
93	AFSLUT GEVINST/TAB	136.931,84
Total	***	136.931,84

Indklagede har endvidere i klagesagen fremlagt en EDB-udskrift af indfrielsesoplysninger af 5. april 1989 vedrørende lånet på oprindelig 76.000 kr.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder det ikke bevist, at ejendommen ved indklagedes medvirken blev solgt for billigt den 1. februar 1989. Nævnet

finder det endvidere ikke bevist, at der efter salget blev indgået en aftale mellem parterne om, at indklagede ikke ville gøre et krav gældende over for klageren, såfremt hun ikke hørte noget i 5 år efter salget. Der er heller ikke i øvrigt oplyst noget, der kan begrunde, at klageren skulle være frigjort for sit gældsansvar over for indklagede.

Indklagede har under klagesagen nedsat sit oprindelige krav mod klageren til et beløb på 92.161,59 kr. Beløbet svarer til det kontante beløb, som eksklusive omkostninger udgjorde indfrielsesbeløbet for det kontantlån til indklagede med en kontantrestgæld på 71.553,74 kr., som ikke blev dækket ved ejendommens salg pr. 1. februar 1989. Nævnet finder, at der ikke herudover er grundlag for en nedsættelse af kravet.

Indklagede har krævet fordringen forrentet med 14,1668 pct., svarende til det indfrieede låns kontantlånsrente. Efter Nævnets opfattelse bør kravet forrentes med den bag lånet liggende obligationsrente på 10 pct., i det omfang rentekravet ikke er forældet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, tilpligtes at ændre renteberegningen, således at denne sker på grundlag af en årlig rente på 10 pct. Indklagede, Realkredit Danmark A/S frifindes i øvrigt.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen