



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 7. juli 2000

JOURNAL NR.: 1999-12-102-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFKredit A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Forældelse.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. juni 2000

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Lars Christensen

Leif Nielsen

Leif Mogensen (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13, stk. 1)

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejede sammen med sin daværende samlever en ejendom, hvori der indestod lån til det indklagede realkreditinstitut samt et privat pantebrev.

Med den private panthaver som rekvirent blev der berammet tvangsauktion over ejendommen til afholdelse den 2. december 1981. Auktionen blev efter det oplyste udsat til den 16. december 1981. Indklagedes fordring var i henhold til tvangsauktionssalgsopstilling af 9. november 1981 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 ...(Indklagede)... opr. kr. 224.000,00	Ej oplyst	Ej oplyst	
I alt ved budsum kr.	268.280 224.000,00	223.683	224.000,00
Hæftelse nr. 2 ...(Indklagede)... opr.kr. 237.000,00	Ej oplyst 237.00,00 284.549	Ej oplyst 235.063	237.000,00
I alt ved budsum kr.	461.00,00 552.829	458.746	94.083

De med kursiv anførte tal er håndskrevet i den af indklagede fremlagte kopi af tvangsauktionssalgsopstillingen.

Indklagede fremsendte den 16. november 1992 følgende brev til klageren.

"I forbindelse med tvangsauktionen på Deres ejendom måtte ...(indklagede)... konstatere et tab på kr. 45.237. Dette beløb er nu vokset til kr. 76.142 pr. 01.09.92 ved tillæg af renter, jf. vedlagte bilag.

De har fortsat et personligt gældsansvar for dette beløb, og vi beder Dem derfor om at kontakte os med henblik på afvikling af gælden, eventuelt ved månedlige indbetalinger over en årrække.

Hvis De ikke for tiden kan betale det opgjorte beløb eller foreslå en afvikling heraf, vil vi eventuelt kunne bevilge en henstand med betalingen. Det er dog en forudsætning, at De indsender en redegørelse for Deres

økonomiske situation, kopi af seneste to årsopgørelser fra skattevæsenet, dokumentation for nuværende indtjening samt budget for husstandens indtægter og udgifter for det kommende år...

Gælden er fremkommet ved følgende beregning:

-	...(Indklagedes)... tilgodehavende incl. evt. foranstående lån, ...(indklagede)... måtte overtage pr. auktionsdagen	kr.	552.829
-	Budsum	kr.	<u>271.000</u>
-	...(Indklagedes)... udækkede tilgodehavende ved tvangsauktionen	kr.	281.829
-	Omregnet kontant efter obligationskursen pr. auktionsdagen	kr.	239.727
	Ved senere salg af ejendommen fik ...(indklagede)... dækket en del af tilgodehavendet, så det faktisk konstaterede tab blev	kr.	45.237
	+ renter i perioden 01.09.87 -01.09.92	kr.	<u>30.905</u>
-	...(Indklagedes)... tilgodehavende pr. 01.09.92	kr.	<u>76.142</u>

Den 19. november 1992 meddelte klageren indklagede, at hun ikke havde mulighed for at betale det krævede beløb.

Indklagede rykkede den 4. februar 1993, den 28. maj 1993, den 16. august 1995, den 17. september 1996 og den 30. marts 1999 klageren for indgåelse af en afviklingsaftale.

Indklagede fremsendte den 8. december 1999 en afviklingsaftale til klageren, hvoraf fremgår følgende:

"...

GÆLDSBREV

...(Klageren)...

anerkender herved at være ...(indklagede)..., skyldig i alt kr. 65.000.

AFVIKLING:

Beløbet afvikles med en fast månedlig ydelse på kr. 300,-
Beløbet forrentes ikke.

Den månedlige ydelse betales første gang den 01.01.2000.

Senest den 01.12.2001 forfalder gældsbrevet til fuld indfrielse med henblik på genforhandling af den månedlige ydelse og forretning...

I gældsbrevsbeløbet er indeholdt kr. 19.805, som vedrører renter påløbet før gældsbrevets forrentning. Vi indberetter ikke dette beløb til

skattemyndighederne. I takt med tilbagebetalingen heraf kan de betalte afdrag på rentebeløbet anføres på selvangivelse/oplysningskortet til skattemyndighederne, såfremt rentebeløbet ikke tidligere er fratrukket..."

Gælds brevet blev ikke underskrevet af klageren.

Klageren indbragte i januar 2000 sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet af anerkende, at indklagede ikke kan gøre et krav gældende imod hende hidrørende fra tvangsauktionen den 2. december 1981 over hendes daværende ejendom.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at hun sammen med sin daværende samlever havde købt nærværende ejendom, hvori der indestod lån til indklagede, samt en ejerlejlighed, hvori der indestod lån til et andet realkreditinstitut. Hendes tidligere samlever efterlod hende i bundløs gæld.

Disse to forhold er hvad der er tilbage, hvis de beløbsmæssigt kan reduceres til noget hun har mulighed for at betale, kan hun måske endelig blive gældfri. Igennem årene har hun med hård hånd kasseret alle papirer for psykisk at kunne eksistere. Derfor disse mærkelige bilag (gælds brevet er ikke underskrevet af hende).

Sagerne går 18 år tilbage. Hun boede på det tidspunkt sammen med hendes daværende samlever, der, efter at deres forhold ophørte, efterlod hende (og mange andre) med megen gæld. Hun var godtroende og dum, kan hun godt se bagefter. I de første par år efter prøvede hun at betale alt, hun kunne, til alle, men indså, at hun aldrig ville kunne klare "at betale enhver sit". Derfor prøvede hun at glemme alt om gæld for overhovedet at kunne eksistere. Senere mødte hun den mand, hun nu er gift med. Han vil ikke vide af hendes tidligere gæld, måske ikke underligt. Han er ansat i Forsvaret, og derfor har de måttet flytte meget rundt, hvilket har gjort hendes arbejdsmuligheder begrænsede. Hun har også oplevet den tragedie, det er, at deres eneste barn blev dræbt ved en påkørsel for 2½ år siden - 9 år gammel. Det næste 1½ år levede hun af SU og læste på

Handelshøjskolen og er først for 8 måneder siden kommet i arbejde igen. Derfor jagtes hun nok nu igen af kreditorer.

Grunden til, at hun har kontaktet Realkreditankenævnet, er, at en bekendt har læst noget i avisen om folk, der har fået nedsat eller annulleret gammel gæld. Detaljerne kender hun desværre ikke. Begge boliger blev solgt på tvangsauktion, og vedrørende ejerlejligheden indgik hun i sin tid forlig og betalte et pantebrev, inden hun opgav. Alle papirer er smidt ud. Hun har selv mange gange været ved at opgive alt, men synes alligevel ikke, at håbløs gæld skal slå hende ihjel. I går ankom så krav fra det andet realkreditinstitut vedrørende ejerlejligheden. Indklagede betaler hun i øjeblikket 300 kr. til om måneden.

Hendes ægteskab hænger i en tynd tråd. Hun bliver nødt til at bidrage med penge til deres husholdning, ellers går det helt galt. Hun håber, at Realkreditankenævnet kan gøre et eller andet for at hjælpe hende. Hun finder det dybt tragisk, at en dumhed begået for så mange år siden skal ødelægge hele livet. Hendes tidligere samlever har ingen nogen siden fået en krone ud af.

Indklagedes beskrivelse af sagsforløbet har hun ingen kommentarer til, bortset fra, at hun kan huske, at priserne på de resterende huse i det område, hvor de havde købt hus, blev nedsat så meget, at det var håbløst at sætte huset til salg.

Hun får det meget dårligt at af læse disse gamle papirer igen. Hun kan ikke forstå, at hun har været så dum at rode sig ud i alt dette, som forfølger hende resten af hendes liv.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klageren indtil december 1981 var ejer af den omhandlede ejendom (en ejerbolig).

Ejendommen var belånt hos indklagede med lån i almindelig og særlig realkredit henholdsvis oprindelig 224.000 kr. og 237.000 kr. som 1. og 2. prioritet.

Efter begæring fra en efterstående panthaver blev der berammet tvangsauktion til afholdelse den 2. december 1981. Auktionen blev dog udsat til den 16. december 1981. Indklagede vedlægger kopi af den til brug for tvangsauktionen udarbejdede salgsopstilling med bilag. Af denne fremgår det, at indklagedes to prioriteter ikke er blevet opgjort, hvilket må skyldes en misforståelse, idet fordringerne blev opgjort som

anført i de håndskrevne tal i salgsoptstillingen. Det fremgår heraf, at indklagede havde en samlet fordring på nominelt 552.829 kr., heraf restancer på 94.083 kr.

Indklagede blev højestbydende med et bud på 271.000 kr., der altså dækkede 1. prioriteten fuldt ud samt cirka 3.000 kr. af 2. prioriteten. Indklagedes udækkede fordring udgjorde altså 281.829 kr., hvilket beløb svarer til 239.227 kr. kontant - omregnet efter obligationskursen pr. auktionsdagen. Ved indklagedes videresalg af ejendommen blev der opnået så høj en pris, at indklagedes faktiske konstaterede tab alene udgjorde 45.237 kr. Det er alene dette beløb med tillæg af renter, som indklagede har gjort gældende mod klageren som klagerens personlige gæld til indklagede efter tvangsauktionen.

Renterne for perioden 1. januar 1995 - 1. januar 2000 udgør 19.823 kr., således at gælden pr. 1. januar 2000 udgjorde 65.060 kr.

Indklagede rettede den 16. november 1992 henvendelse til klageren. Klageren svarede ved brev af 19. november 1992. Indklagede satte herefter sagen midlertidigt i bero, men rettede dog henvendelse til klageren i 1993, 1995, 1996 og 1999.

Klageren har haft telefonisk kontakt med indklagede nogle gange i disse år, uden at der blev indgået nogen aftale.

Først den 8. december 1999 blev det under en telefonsamtale med klageren aftalt, at gælden skal fastsættes til 65.000 kr., der i de første 11 måneder skal afvikles med en fast månedlig ydelse på 300 kr., ligesom gælden i denne periode ikke skal forrentes. Til gengæld skal restgælden fuldt ud betales den 1. december 2001. Det blev aftalt, at indklagede skulle udarbejde gældsbrief i overensstemmelse hermed med henblik på klagerens underskrift.

Som anført af klageren blev gældsbriefet imidlertid ikke underskrevet, men klageren har dog den 1. januar, 1. februar og 1. marts 2000 betalt 300 kr. pr. måned.

Til støtte for sin frifindelsespåstand gør indklagede følgende gældende:

Uanset hvorledes budsummen fordeles på restgæld og restancer m.m., er det åbenbart, at den ikke-forældede del af det ved auktionen udækkede beløb er større end det beløb, som indklagede gør gældende som klagerens personlige gæld til indklagede. Der foreligger ikke retsfortabende passivitet fra

indklagedes side. Da sagen må være indbragt for Realkreditankenævnet omkring den 1. januar 2000, er det berettiget, at indklagede kræver tabsbeløbet på 45.237 kr. forrentet fra den 1. januar 1995.

Hvis klageren anerkender, at indklagedes fordring - som beskrevet ovenfor - består, eller Realkreditankenævnet afsiger kendelse herom, er indklagede indforstået med at behandle en anmodning fra klageren om hel eller delvis eftergivelse af gælden. Til orientering kan det oplyses, at indklagede i sådanne sager benytter samme principper, som skifteretterne anvender ved behandling af gældssaneringsager, herunder at indklagede modtager oplysninger om husstandens samlede økonomi. Som det fremgår af korrespondancen, har indklagede anmodet om sådanne oplysninger, men klageren har på trods heraf ikke ønsket at indsende disse til indklagede.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:


Indklagede har hverken fremlagt dokumentation for budets størrelse eller for sit krav på tvangsauktionen - bortset fra de håndskrevne tal i tvangsauktionssalgsopstillingen. Indklagede har heller ikke dokumenteret det endelige tab, herunder videresalgresultatet. Nævnet finder, at indklagede under disse omstændigheder er afskåret fra at gøre et krav gældende mod klageren.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, tilpligtes at anerkende, at instituttet ikke kan gøre et krav gældende mod klageren, i anledning af tvangsauktionen den 16. december 1981 over hendes daværende ejendom.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen