



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 19. juni 2001

JOURNAL NR.: 2000-06-034-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Forældelse.
Forrentning.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 26. april 2001
Den 21. maj 2001

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Kåre Klein Emtoft
Grit Munk
Mads Laursen
Søren Møller-Damgaard

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren og hendes daværende ægtefælle ejede en ejendom, hvori der blandt andet indestod tre lån til indklagede realkreditinstitut. Klageren og hendes daværende ægtefælle havde overtaget gældsansvaret for lånene ved gældsovertagelseserklæring af 12. april 1988.

Der blev den 8. januar 1991 afholdt tvangsauktion over ejendommen med indklagede som rekvirent. Indklagedes fordring var i henhold til tvangsauktionssalgsopstilling af 4. december 1990 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. 165.000,00, rente 9% p.a. Obligationslån...	167.414,22	141.247,54	26.166,68
I alt ved budsum kr.	167.414,22	141.247,54	26.166,68
Hæftelse nr. 2 ...(Indklagede)..., opr. kr. 585.000,00, rente 10% p.a., mix- lån...	651.171,44	534.791,73	116.379,71
I alt ved budsum kr.	818.585,65	676.039,27	142.546,39
Hæftelse nr. 3 ...(Indklagede)..., opr. kr. 410.000,00, rente 10% p.a., mix- lån...	452.471,77	397.234,02	55.237,75
I alt ved budsum kr.	1.271.057,43	1.073.273,29	197.784,14

Indklagede blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 676.000 kr.

Indklagede videresolgte pr. 10. august 1991 ejendommen for en nominel pris på 1.145.000 kr., som blev berigtiget ved optagelse af nyt ejerskiftelån på 925.000 kr., udstedelse af

sælgerpantebrev på 170.000 kr. og erlæggelse af en kontant udbetaling på 50.000 kr.

Indklagedes advokat gjorde i brev af 11. juli 1991 en personlig fordring på 541.057,43 kr. gældende over for klageren. Beløbet svarede til differencen mellem den samlede fordring ifølge tvangsauktionssalgsopstillingen og tvangsauktionsbudet. Advokaten tog forbehold for de med auktionen forbundne omkostninger, hans omkostninger og forbeholdt sig endvidere ret til at lade det skyldige beløb forrente fra auktionsdagen.

Klageren fremsendte den 19. juli 1991 et brev til indklagede, hvoraf følgende fremgår:

"...I Deres skrivelse af den 11. ds. har de opgjort ...(indklagedes)... krav mod undertegnede til kr. 541.057,43, med forbehold for diverse yderligere beløb (rente, auktionsomkostninger, m.v.) Vi er indstillet på at indgå en ordning til afvikling af vores gæld til ...(indklagede)..., men vi er ikke enige i, at vi skylder ...(indklagede)... det afkrævede beløb. Vi er bekendt med, at ...(indklagede)... har videresolgt ejendommen umiddelbart efter tvangsauktionen i januar 1991 for ca. kr. 1.100.000, og skal derfor venligst anmode om at modtage en fornyet opgørelse, der tager højde for ...(indklagedes)... fortjeneste ved det skete videresalg jvf. princippet i rpl. § 578..."

Indklagedes advokat fremsendte den 1. februar 1993 følgende begæring til fogden:

"...FOGEDBEGÆRING

Som advokat for ...(indklagede)... skal jeg anmode Dem om at tilsige ...(klageren og hendes daværende ægtefælle)... til at give møde i fogedretten med henblik på foretagelse af udlæg.

I forbindelse med tvangsauktion den 08.01.1991 over debtors tidligere ejendom opnåede min klient ikke dækning/kun delvis dækning i henhold til vedlagte kopi af pantebrev samt kopi af udskrift af auktionsbogen.

Det skyldige beløb kan pr. dato opgøres således:

Hovedstol	kr. 322.131,39
Renter 10,00% p.a. fra 08.01.91	- 66.484,33
Auktionsomkostninger	- 31.000,00
Takstmæssige incassosalær	- 7.671,21
	=====

I alt	kr. 417.286,93
	=====

Debitor bedes tilsagt for	kr. 20.000,00
---------------------------	---------------

idet der tages forbehold for en eventuel forhøjelse af beløbet samt yderligere renter og omkostninger..."

Den 3. juli 1995 fremsendte indklagedes advokat følgende skrivelse til fogedretten:

"...Vedr.: ...(Indklagede)...ctr. ...(klageren og hendes daværende ægtefælle)..."

Vedlagt fremsendes fundament idet jeg venligst skal anmode Dem om at tilsige debitorerne medbringende dokumentation for indtægter og udgifter samt årsopgørelse.

Fogedgebyr kr. 340,- vedlægges i check, idet sagen alene bedes foretaget for kr. 11.000,-..."

Fogedsagen blev gennemført den 23. august 1995. Af udskrift af fogedbogen for denne sag fremgår følgende:

"Det på fundamentet opgjorte beløb incl. retsafg.	11.340,00 kr.
Mødesalær	480,00 kr.
Moms af mødesalær	120,00 kr.
I alt	<u>11.940,00 kr.</u>

Skyldneren var mødt v/Ægtefællen

Skyldneren blev afkrævet det opgjorte beløb og foreholdt oplysningspligten og strafansvaret. Skyldneren erklærede sig ude af stand til at betale og erklærede intet at kunne påvise til genstand for udlæg.

Sagen afsluttet..."

Indklagede fremsendte den 25. november 1999 følgende skrivelse til klageren:

"...Betaling af Deres gæld

Vi genoptager nu sagen om betaling af Deres gæld.

Gælden er opgjort til:

Endelig gæld	288.131,39 kr.
Renter 10,0000% p.a. fra 25.11.1994 til 25.11.1999	<u>144.065,69 kr.</u>
Gæld i alt pr. 25.11.1999	<u>432.197,08 kr.</u>

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

Indklagede udarbejdede den 14. december 1999 en skylderklæring, hvori gældens størrelse var opgjort til 432.197,08 kr., inklusive rente. Skylderklæringen blev ikke underskrevet af klageren.

På baggrund af fremsendelsen af skylderklæringen anmodede klageren ved brev af 2. januar 2000 indklagede om dokumentation for størrelsen af den endelige gæld. Klageren

tilkendegav samtidig, at hun forventede, at den endelige gæld ville blive opgjort i overensstemmelse med Realkreditankenævnets afgørelser på området. Klageren oplyste, at hun ville vende tilbage til spørgsmålet om underskrivelse af skylderklæring, når hun havde modtaget de ønskede oplysninger.

Indklagede fremsendte den 5. januar 2000 et brev til klageren, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Nedsættelse af gæld

Tak for Deres brev af 02.01.2000

Vi har tidligere opgjort Deres gæld til 322.131,39 kr.

I forbindelse med salget af ejendommen, blev der udstedt et sælgerpantebrev. Sælgerpantebrevet blev bogført til markedskursen, som var under kurs 100.

Sælgerpantebrevet er nu betalt og vi har derfor godskrevet Dem kurstabet. Det betyder at Deres gæld til os nedsættes.

Gælden udgør herefter 288.131,39 kr., hertil kommer renter.

Som dokumentation for vores krav sender vi salgsopstillingen til tvangsauktionen, vores advokats indberetning, udskrift af auktionsbogen, auktionsskøde, skøde, kontospecifikationen samt kopi af fogedbegæringen fra 1993 og 1995.

Med hensyn til regulering af Deres gæld i henhold til Realkreditankenævnets kendelsen, kan vi oplyse, at Deres sag ikke falder ind under denne, da Deres sag har været i fogedretten inden for 5 år efter auktionen.

Samtidig kan vi oplyse, at ...(indklagede)... har valgt ikke at følge kendelsen.

Deres forslag til afvikling af gælden og den underskrevne skylderklæring imødeses inden 8 dage..."

Klageren fremsendte den 24. januar 2000 følgende skrivelse til indklagede:

"...Vedr.: Pant.nr...

Under henvisning til Deres skrivelse af 20. januar 2000 kan jeg meddele, at jeg ikke ønsker at underskrive den af Dem fremsendte skylderklæring i dens nuværende udformning, idet jeg ikke kan anerkende Deres opgørelse af fordringen.

Jeg har gennemgået det af Dem fremsendte materiale grundigt og har følgende bemærkninger.

Det fremgår af kontospecifikationen, at de 3 lån er registreret som indfriele den 25. April 1991 med et samlet beløb på 1.057.543 kr. Heraf udgør anslået 34.543 kr. renter, således at restgælden reelt er indfriet

med 1.023.000 kr. Ejendommen er af Dem videresolgt for 1.145.000 kr. med et provenu på ca. 1.062.812 kr. efter fradrag af udgift til ejendomsmægler. Af det på tvangsauktionen opgjorte restancebeløb udgjorde ca. 60.000 kr. afdrag. Restgæld og afdrag efter fradrag af provenu ved salg af ejendommen udgør således ca. 20.188 kr.

Det fremgår af Realkreditankenævnets afgørelser, at det ikke kan udelukkes, at ... (indklagede) ... har anvendt provenuet til dækning af restgælden. På grundlag af den af Dem fremsendte opgørelse må dette ligeledes antages at gælde for så vidt angår Deres krav mod mig, således at hovedstolen reelt er ca. 20.188 kr. og ikke 288.131 kr.

Jeg finder det yderst tvivlsomt, om De har afbrudt forældelsen af renter, omkostninger m.v. efter 1908-loven ved at indbringe sagen for fogedretten, idet De i begge tilfælde har begrænset kravet til henholdsvis 20.000 kr. og til 11.000 kr. hvilket er mindre end den reelle hovedstol.

Selv om det ved en domstolsprøvelse måtte blive anset for tilstrækkeligt til at afbryde forældelsen af hele kravet, er det derudover min opfattelse, at Deres rentekrav ikke kan godkendes. Af kravet på 288.131 kr. udgør en væsentlig del renter, og det er min opfattelse, at De ikke kan kræve renter af rentebeløb. Jeg mener endvidere ikke, at der er hjemmel til uden påkrav at kræve pantebrevsrente af advokatomkostninger m.v., som ligeledes udgør en væsentlig del af Deres krav.

Jeg er meget indstillet på - også af omkostningsmæssige grunde at indgå en forligsmæssig løsning for at undgå, at sagen skal køre i fogedret, Realkreditankenævnet m.v. Jeg vil derfor foreslå, at jeg underskriver en skylderklæring, hvor jeg anerkender en gæld på 100.000 kr.

Som jeg oplyste pr. telefon har jeg ikke for tiden mulighed for at afdrage på gælden. Jeg vedlægger månedsbudget i udfyldt stand. Af de 100.000 kr. er 50.000 kr. en forrentelig hovedstol. De 50.000 kr. forrentes fra januar 1995.

Jeg håber at høre fra Dem i anledning af ovenstående forslag.."

Den 8. februar 2000 besvarede indklagedes klagerens henvendelse på følgende måde:

"...Personlig fordring

Deres brev af 24. januar 2000 er modtaget, og sagen er herefter overgivet til Juridisk Afdeling for besvarelse.

Det er korrekt, at Realkreditankenævnet i den seneste praksis vedrørende opgørelse af personlige fordringer, betragter budsummen anvendt forlods på restgæld, således at retskravet består af eventuel udækket restgæld og restancer.

Såfremt tvangsauktionen blev afholdt for mere end 5 år siden, vil rente- og bidragsdelen af restancerne herefter betragtes som forældet, med mindre debitor har anerkendt gælden eller vi har foretaget retsskridt som afbryder forældelsen.

I nærværende sag har vi afbrudt forældelsen ved at sagen har været indbragt for fogedretten henholdsvis den 1/2 1993 og den 3/7 1995.

Ved begge fogedforretninger blev der afgivet insolvenserklæring.

De anfører at De finder det tvivlsomt om forældelsen er afbrudt ved disse fogedforretninger, idet sagen i begge tilfælde blev fremmet på et begrænset beløb. Når vi indbringer sagen for fogedretten opgøres det fulde krav, således at der ingen tvivl er om kravets størrelse. Herefter begæres kravet dog kun fremmet for et mindre beløb, hvilket udelukkende sker af omkostningsmæssige grunde. Hensigten med denne foranstaltning er således, at vi hverken påfører Dem eller os unødvendige omkostninger.

Vi indbragte sidst vores fordring den 3. juli 1995 for fogedretten, og sagen blev foretaget den 23. august 1995.

Dette betyder, at vi om nødvendigt må indbringe sagen for fogedretten igen senest den 23. august 2000 med henblik på at få forældelsen afbrudt.

Vi opfordrer Dem derfor til at kontakte os og indgå en afdragsaftale eller underskrive en skylderklæring, men som ovenfor nævnt, skal vi i god tid forinden den 23. august 2000 have indgået en aftale eller modtage en skylderklæring i underskrevet stand, idet vi ellers bliver nødsaget til at indbringe sagen for fogedretten igen..."

Klageren fastholdt i brev af den 19. marts 2000 til indklagede, at indklagede gennem tvangsauktionsbudet og videresalgsoverskudet havde fået fuld dækning for sin restgæld, og at indklagedes krav derfor primært bestod af renter og diverse omkostninger. Efter klagerens opfattelse havde indklagede alene et restkrav på 11.000 kr., svarende til det beløb, som indklagede havde begrænset sit krav til ved den seneste fogedforretning. Klageren tilbød herefter på ny til fuld og endelig afgørelse af sagen at underskrive en skylderklæring på 100.000 kr. uden forrentning, da gælden primært udgjorde renter.

Indklagede afslog den 22. marts 2000 klagerens forligstilbud og oplyste, at sagen samme dag var sendt til retslig inkasso hos indklagedes advokat med henblik på afbrydelse af den 5 årige forældelsesfrist.

Den 27. marts 2000 fremsendte indklagedes advokat en skrivelse til klageren, hvorefter følgende blandt andet fremgår:

"...Som advokat for ...(indklagede)... skal jeg herved rette henvendelse til Dem i forbindelse med restgælden efter tvangsauktionen over ovennævnte ejendom.

Deres gæld er hermed taget til incasso og det skyldige beløb kan opgøres således:

Tab/restgæld	kr. 288.131,39
Renter 10% p.a. fra 27.3.95 til d.d.	kr. 144.065,69
Takstmæssigt incassosalær	<u>kr. 7.033,71</u>

I alt (yderligere renter m.v. forbeholdes) kr. 439.230,79

De bedes venligst kontakte mig inden 10 dage fra dato med henblik på indgåelse af en aftale om afvikling af mellemværender - evt. gennem en afdragsordning eller betaling af et engangsbeløb til fuld og endelig afgørelse..."

Klageren meddelte den 3. april 2000 indklagedes advokat, at hun ikke var enig i opgørelsen af det skyldige beløb og henviste til sin korrespondance med indklagede herom. Klageren forespurgte til indklagedes hjemmel til at kræve rente af tabet respektive restgælden. Klageren tilkendegav samtidig, at hun stadig stod ved sit tilbud om at afslutte sagen som foreslået i hendes brev af 19. marts 2000.

Den 12. april 2000 fremsendte indklagedes advokat følgende brev til klageren:

"...Deres skrivelse af 3.ds. med tilhørende bilag har været forelagt min klient som meddeler, at kravet fastholdes.

Min klient kan ikke acceptere, at der underskrives en skylderklæring på kr. 100.000,00, når beløbet ikke kan blive betalt. Hjemmel til opkrævning af renter fremgår af det oprindelige pantebrev.

Det primære i nærværende sag er p.t. at få afbrudt renteforældelsen og jeg kan meddele, at sagen vil blive overgivet til fogedretten, hvorfra De vil modtage en indkaldelse.

Endvidere kan jeg oplyse, at der p.t. verserer en retssag angående spørgsmålet om opgørelse af tab efter en tvangsauktion, hvorfor Realkreditankenævnet p.t. ikke kan tage stilling.

Såfremt De har spørgsmål til ovennævnte, er De velkommen til at ringe mig op..."

Ligeledes den 12. april 2000 fremsendte indklagede følgende fogedbegæring til retten:

"...Som advokat for ...(indklagede)... skal jeg anmode Dem om at tilsige ...(klageren)... til at give møde i fogedretten.

I forbindelse med tvangsauktion den 8.1.91 over debtors tidligere ejendom opnåede min klient ikke dækning/kun delvis dækning i henhold til vedlagte kopi af pantebrev.

Det skyldige beløb kan pr. dato opgøres således:

Restgæld/tab	kr.	288.131,39
Renter 10% p.a. fra 4.1.95 forbeholdes		
Takstmæssigt incassosalær	kr.	7.033,71
I alt	kr.	<u>295.165,10</u>
Debitor bedes tilsagt for	kr.	25.000,00

idet der tages forbehold for en evt. forhøjelse af beløbet samt yderligere renter og omkostninger..."

Af udskrift af fogedbogen fra den 23. maj 2000 fremgår følgende:

"...Det skyldige beløb blev opgjort således:

Det på fundamentet opgjorte beløb incl. retsafg. 25.410,00 kr.

I alt 25.410,00 kr.

Ingen var mødt.

Indkaldelsen var ikke forkyndt.

Fogedretten omberammede sagen.

Sagen udsat til mandag den 19. juni 2000 kl. 10.30..."

Klageren indbragte den 8. juni 2000 sagen for Realkreditankenævnet.

Den 15. juni 2000 blev sagen efter anmodning fra klageren omberammet til den 30. juni 2000.

Den 30. juni 2000 afsagde fogedretten følgende kendelse:

"...Da det ikke kan udelukkes, at skyldneren kan få medhold i sin klage til Realkreditankenævnet uanset at der ikke er tale om en ret eller en administrativ myndighed, findes hensynene som anført i retsplejelovens § 502, stk. 1. nr. 2 at måtte finde analog anvendelse i nærværende sag.

Rekvirentens anbringende om, at rekvirentens fordring vil blive forældet, såfremt begæringen ikke fremmes, kan ikke føre til et andet resultat, idet forældelse forhindres jf. retsplejelovens § 527, ved begæring om udlæg og idet fogedrettens bestemmelser under sagens behandling ikke ændrer herved, hvorfor bestemmes:

Den af rekvirenten, ...(indklagede)... indgivne udlægsbegæring mod ...(klageren)... udsættes på Realkreditankenævnets behandling af sidstnævntes klage..."

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede alene kan gøre et krav på 11.000 kr. gældende over for hende i anledning af tvangsauktionen den 8. januar 1991 over hendes daværende ejendom, og at der ikke kan kræves rente af beløbet.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren henviser til korrespondancen mellem hende og indklagede, hvoraf det fremgår, at hun har to forhold, hun vil klage over i indklagedes opgørelse.

For det første er det hendes opfattelse, at indklagede maksimalt har et tilgodehavende på 11.000 kr., idet indklagede ved fogedforretningen i 1995 begrænsede sit krav til nævnte beløb. Der er således indtrådt forældelse for beløb, der ligger ud over 11.000 kr.

For det andet er indklagede ikke berettiget til at opkræve renter af fordringen, der udelukkende består af renter og omkostninger i forbindelse med tvangsauktionen. Der er ikke hjemmel til at opkræve renters rente, ligesom indklagede ikke har afgivet påkrav efter renteloven, for så vidt angår omkostningerne i forbindelse med tvangsauktionen.

I øvrigt bemærkes, at indklagede har forrentet fordringen med 10 pct., selv om det ene af indklagedes pantebreve blev forrentet med 9 pct.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet på tvangsauktionen den 8. januar 1991 overtog klagerens og klagerens daværende ægtefælles ejendom for et bud på 676.000 kr.

Som dokumentation for det personlige gældsansvar for klageren henviser indklagede til gældsovertagelseserklæringen af 12. april 1988. Med hensyn til indklagedes endelige tab henviser indklagede dels til indklagedes brev af den 25. november 1999 til klageren og dels til indklagedes brev til klageren af den 5. januar 2000.

Indklagede har med jævne mellemrum sendt sagerne i fogedretten med det formål at undgå enhver eventuel diskussion om forældelse. Dette skete henholdsvis i februar 1993 og igen i juli 1995, ligesom sagen har været indbragt for fogedretten i år 2000. Når indklagede sender sager af den pågældende art i fogedretterne, bliver dette som regel gjort for et mindre beløb for at spare omkostninger. I fogedretten bliver den fulde fordring dokumenteret. Der henvises i den forbindelse til brev af den 3. juli 1995 fra indklagedes inkassoadvokat til fogedretten.

Ved indbringelsen af sagen for Realkreditankenævnet gør klageren gældende:

- at indklagede maksimalt har et tilgodehavende på 11.000 kr., idet indklagede ved fogedforretningen i 1995 begrænsede kravet til dette beløb,
- at fordringen alene består af renter og omkostninger,
- at der ikke er hjemmel til at opkræve renters rente,
- at indklagedes krav er omfattet af renteloven, for så vidt angår omkostningerne i forbindelse med tvangsauktionen, og endelig
- at indklagede har forrentet fordringen med 10 pct., selv om det af det ene af indklagedes pantebreve fremgår, at dette forrentes med 9 pct.

ANBRINGENDER:

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres det gældende,

- at tabet opgøres som fordringen på tvangsauktionen minus budsum,
- at det i fogedretten bliver dokumenteret, hvor stor den reelle fordring er, selv om der er begæret foretaget retsforfølgning i fogedretten for et mindre beløb, jf. indklagedes brev af 8. februar 2000 til klageren og brevet af den 3. juli 1995 fra indklagedes inkassoadvokat til fogedretten,
- at der ikke er blevet opkrævet renter af renter,
- at indklagedes krav i det hele ikke er omfattet af renteloven, og
- at den rente, den udækkede fordring kan forrentes med, er den rentefod, der fremgår af det eller de nødlidende pantebreve, og indklagedes to yderste lån var forrentede med 10 pct.

For så vidt angår en eventuel senere indsigelse om **passivitet**, gøres det gældende,

- at der ikke i dansk ret gælder en almindelig regel om, at det forhold, at kreditor i en vis periode - kortere end den, der følger af de ved lov fastsatte forældelsesfrister -

ikke gør sit krav gældende over for debitor, fører til, at fordringen bortfalder ved passivitet,

at det vil være forbundet med væsentlige betænkeligheder og skabe betydelig retsusikkerhed, hvis der ved siden af de af lovgiver vedtagne forældelsesregler indførtes et sådant princip,

at klageren ikke har haft en berettiget forventning om at blive frigjort fra sin gæld til indklagede forud for udløbet af den almindelige forældelsesfrist på 20 år efter Danske Lov,

at pengeskyld er bringeskyld,

at klageren - i det omfang klageren var i tvivl om fordringens fortsatte eksistens og størrelse - kunne og burde have rettet henvendelse til indklagede, hvilket ikke skete, før indklagede genoptog sagen i 1997, og

at indklagede har tilrettelagt sin inddrivelsesprocedure vedrørende fordringer af denne art, herunder tidspunktet for inddrivelsen, ud fra en berettiget forventning om, at man kunne fæste lid til de ved lov gennemførte forældelsesfrister.

For så vidt angår indsigelse om **forældelse** gøres gældende,

at en panthaver, der overtager en ejendom på tvangsauktion, efter de almindelige obligationsretlige regler er berettiget til efter eget valg at fordele budsummen og/eller det indkomne provenu fra videresalget af ejendommen på henholdsvis lånets hovedstol, de forfaldne restancer og eventuelt afholdte omkostninger i forbindelse med sagen,

at anvendelse af dette fordelingsprincip ikke er betinget af, at debitor inden for visse frister orienteres om, hvordan kreditor har valgt at afskrive budsummen og/eller det indkomne provenu fra videresalget af ejendommen,

at dette fordelingsprincip i øvrigt finder støtte i de almindelige tvangsauktionsvilkår, hvilket er ensbetydende med, at budsummen i overensstemmelse med prioritetsordenen skal anvendes til forlods dækning af restancerne,

at indklagede i den konkrete situation har valgt at anvende budsummen og provenuet fra videresalget af ejendommen til

forlods dækning af de forfaldne restancer, herunder renter og bidrag på de misligholdte lån,

at renterne er betalt umiddelbart efter tvangsauktionen via indklagedes reservefondsmidler,

at indklagedes restfordring følgelig må henføres til hovedstolen på det oprindelige lån,

at restfordringen derfor er underlagt den 20-årige forældelsesregel i Danske Lov 5-14-4 med det resultat, at fordringen ikke er forældet på nuværende tidspunkt, og

at ovenstående har støtte i en den 27. juni 2000 af Østre Landsrets 1. afdeling afsagt dom.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

I kontospecifikation af 5. januar 2000 har indklagede opgjort sit endelige tab til 322.131,39 kr. (inklusive kurstab på sælgerpantebrevet på 34.000 kr.).

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder ikke på det foreliggende grundlag at kunne kritisere indklagedes opgørelse, hvorefter indklagedes fordring er opgjort til 288.131,39 kr. Det er ufornuddent at tage stilling til, om nogen del af fordringen kan anses for undergivet 5-årig forældelse efter 1908-loven, idet en eventuel forældelse må anses for afbrudt ved behandlingen i 1993, 1995 og 2000 i fogedretten af indklagedes udlægsbegæringer. Det er uden betydning for disse begæringers fristafbrydende virkning, at indklagede af omkostningsmæssige grunde har begrænset udlægsbegæringerne til en del af det skyldige beløb.

Nævnet finder, at indklagede kun kan kræve en rente på 10 pct. af den del af beløbet på 288.131,39 kr., der udgøres af pantebrevsfordringen.

Nævnet kan som følge af det anførte ikke give klageren medhold i påstanden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes, idet indklagede dog kun kan kræve fordringen forrentet, for så vidt angår den del, der udgøres af pantebrevsfordringen.



Hugo Wendler Pedersen

/



Susanne Nielsen