



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 19. juni 2001

JOURNAL NR.: 2001-01-007-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Forældelse.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 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 ejede en ejendom, hvori der blandt andet indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut.

Der blev den 11. december 1981 afholdt tvangsauktion over ejendommen med indklagede som rekvirent. Af udskrift af fogedbogen for den 11. december 1981 fremgår følgende:

"... For rekvirenten 1.2. prioritetshaver ...(indklagede)... mødte adv. ... der opgjorde kreditors tilgodehavende pr. dato til kr. 374.189,48 + 384.898,92...

Højstbydende: ...(Indklagede)... ved adv. ... med et bud på kr. 380.000,-..."

Med overtagelsesdag den 1. marts 1982 videresolgte indklagede ejendommen for en nominel pris på 720.000 kr., som blev berigtiget ved købernes overtagelse af de to indestående lån til indklagede med restgæld på henholdsvis 322.282,81 kr. og 320.897,47 kr., udstedelse af et sælgerpantebrev på 26.819,72 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 50.000 kr.

Af indklagedes afslutningsskema af 27. januar 1983 vedrørende overtagne panter (Ø.-O.P.skema) fremgår det, at hæftelse nr. 1 havde en kontantlånsrente på 18,378 pct., og at restgælden pr. 1. januar 1982 udgjorde 322.282,81 kr. For hæftelse 2 var kontantlånsrenten angivet til 18,300 pct., mens restgælden pr. 1. oktober 1981 var opført med 320.897,47 kr., det vil sige en samlet restgæld på 643.180,28 kr. Det fremgår endvidere af skemaet, at restancerne pr. samme datoer udgjorde henholdsvis 63.829,37 kr. og 48.676,79 kr. - i alt 112.506,16 kr.

Den 6. juni 2000 fremsendte indklagede følgende brev til klageren:

"...Vi ønsker en aftale om betaling af Deres gæld

...(Indklagede)... overtog Deres ejendom på tvangsauktion den 11. december 1981. Ejendommen blev solgt videre den 1. marts 1983 - desværre uden, at vi fik dækning for vores 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.

Tilgodehavende på ...(indklagede)...-lån
samt eventuelle andre lån, som vi måtte
overtage på auktionsdatoen

759.080,40 kr.

Budsum på auktionen

380.000,00 kr.

Foreløbigt tab ved tvangsauktionen	379.080,40 kr.
Vores endelige tab efter salget se vedlagte opgørelse	86.800,87 kr.
Renter 18,2996% p.a. fra 06.06.1995 til 06.06.2000	<u>79.421,06 kr.</u>
Gæld i alt pr. 06.06.2000	<u>166.221,93 kr.</u>

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

Endelig opgørelse af tab pr. 11.12.1981...

<u>Tekst</u>	<u>Udgifter kr.</u>	<u>Indtægter kr.</u>
Administrationsomkostninger		
Andre	86.800,87	
	<u>86.800,87</u>	0,00
		<u>86.800,87</u>

Dertil kommer renter fra tvangsauktionsdagen."

Indklagede rykkede den 21. juni 2000 klageren for indgåelse af en betalingsordning.

Indklagede meddelte den 5. juli 2000 klageren, at instituttet havde besluttet at udsætte hans betaling af gælden, og at indklagede senest den 5. september 2001 igen ville kontakte klageren.

Den 29. juli 2000 fremsendte klageren følgende skrivelse til indklagede:

"... Jeg har modtaget jeres forskellige breve og noget forundret over disse.

Det er korrekt, at ejendommen blev solgt på tvangsauktion i 1981.

Det, der undrer mig er, at jeg i de mellemliggende 19 år aldrig har modtaget en eneste henvendelse eller opgørelse fra jer om, at I har lidt et tab på videresalg af ejendommen.

Jeg finder det yderst kritisabelt, at I først nu finder tiden moden til at oplyse mig om jeres tab; uden I i øvrigt redegøre for, hvorledes tabet er opstået.

Jeg afviser derfor at skylde jer noget som helst vedrørende denne ejendom..."

Indklagede besvarede den 22. august 2000 klagerens brev på følgende måde:

"...Afvikling af Deres gæld..."

...(Indklagede)... fastholder kravet mod Dem og henviser til den almindelige forældelsesregel i danske lov 5-14-4. Det følger heraf, at kravet forældes

20 år efter stiftelsen. Kravet på den personlige fordring er stiftet på tidspunktet for tvangsauktionen.

Tabet kan opgøres sådan:

	Udgifter kr.	Indtægter kr.
Overtagelsesomkostninger		
Auktionsomkostninger	23.525,07	
Restancer til		
...(indklagede).../andre	112.506,16	
Administrationsomkostninger		
Drift/forbrugsafgifter	13.526,28	
Salgsomkostninger		
Mægler	13.667,90	
Diverse indtægter/udgifter		
Depot		47.835,56
Refusionssaldo	34.284,49	
Indtægter ved salg		
Kontant udbetaling		50.000,00
Sælgerpantebrev		26.819,72
Kursregulering	13.946,25	
Reguleret for kursregulering		13.946,25
	211.456,15	138.601,53
Tabet er reguleret til		<u>72.854,62</u>

Dertil kommer renter fra tvangsauktionsdagen.

Deres forslag til afvikling af gælden imødeses inden 14 dage.

Hvis vi ikke modtager Deres økonomiske oplysninger samt Deres forslag til afviklingen, henlægger vi sagen som meddelt i vores brev af 5. juli 2000..."

Den 16. september 2000 fremsendte klageren følgende brev til indklagede:

"...Jeg er stadigvæk dybt forundret og stærkt utilfreds med jeres fremgangsmåde i denne sag.

Det er muligt, at der gælder en 20 års forældelsesfrist, men at I overhovedet ikke i de mellemliggende 19 år bare har skrevet til mig en eneste gang for at meddele, at I efter videre sag af ejendommen står tilbage med et tab. Det hver kan eller vil jeg accepterer.

Jeg bestrider fortsat, at skyldte jer noget som helst beløb vedrørende denne ejendom.

Derudover er jeg noget utryg omkring jeres bogholderi.

I brevet fra 6. juni har I opgjort det endelige tab ekskl. renter til 86.800,87 kr., mens tabet i brevet fra 22. august er opgjort til 72.854,62 kr..."

Ved brev af 26. september 2000 til klageren fastholdt indklagede sit krav. Samtidig oplyste indklagede, at grunden til, at der var forskel imellem opgørelserne af henholdsvis den 6. juni 2000 og den 22. august 2000, var, at indklagede havde reguleret gælden ned med kursreguleringen på sælgerpantebrevet.

Klageren indbragte i januar 2001 sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede ikke kan gøre en personlig fordring gældende mod ham i anledning af tvangsauktionen den 11. december 1981 over hans daværende ejendom.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at indklagede på tvangsauktion i 1981 overtog ejendommen og skrev til ham den 6. juni 2000, at indklagede havde lidt et tab efter salg af ejendommen.

I de mellemliggende 19 år har han aldrig modtaget en eneste henvendelse fra indklagede om, at instituttet har tabt penge i forbindelse med videresalg af ejendommen.

Det er helt urimeligt. Han henviser til sine breve til indklagede samt til indklagedes breve til ham.

Han mener ikke, at indklagede har noget berettiget krav efter 19 års passivitet.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører, at ejendommen på grund af restancer på de i ejendommen indestående lån blev begæret sat på tvangsauktion.

På tvangsauktionen den 11. december 1981 blev ejendommen budt hjem af indklagede for et bud på 380.000 kr. Indklagede henviser til udskrift af fogedbogen.

Indklagede er desværre ikke i besiddelse af salgsopstilling til brug for tvangsauktionen, hvorfor det ikke er umiddelbart muligt at specificere de to lån, som indklagede havde i ejendommen, men noget kan der siges herom. Indklagede henviser til sine beregninger efter tvangsauktionen, det såkaldte Ø.-=P. skema, hvoraf følgende oplysninger fremgår:

1. prioriteten var et kontantlån med en hovedstol på 322.600 kr. til 18,378 pct. rente p.a., og lånet havde en restgæld pr. 1. januar 1982 på 322.282,81 kr.

2. prioriteten var ligeledes et kontantlån med en hovedstol på 321.200 kr. til 18,300 pct. rente p.a., og restgælden var pr. 1. oktober 1981 på 320.897,47 kr.

Restancerne var henholdsvis 63.829,37 kr. og 48.676,79 kr.

Det samlede tilgodehavende på auktionsdagen kan udledes af udskriften af fogedbogen, hvoraf det fremgår, at indklagedes samlede tilgodehavende var henholdsvis 374.189,48 kr. og 384.898,92 kr., i alt 759.088,40 kr.

Ejendommen blev med overtagelsesdag den 1. marts 1982 videresolgt for i alt 720.000 kr. De før tvangsauktionen indestående lån med indklagede som kreditor forblev indestående.

Indklagedes endelige tab udgjorde ifølge kontospecifikationen 72.854,62 kr.

I maj 2000 blev der skrevet til Folkeregisteret for at få oplyst klagerens nye adresse. Ved denne henvendelse blev det oplyst, at klageren havde ændret sit efternavn.

I juni 2000 blev krævebrev sendt, og i samme måned blev første rykker sendt. Som følge af manglende reaktion fra klagerens side blev sagen henlagt, men i juni 2000 skrev klageren til indklagede.

Det skal oplyses, at indklagede har et yderligere krav på klageren vedrørende en anden ejendom, hvilken ejendom gik på tvangsauktion den 15. oktober 1981. Det bemærkes, at indklagedes krav mod klageren vedrørende denne ejendom ikke er indbragt for Realkreditankenævnet.

Som dokumentation for, at kravet mod klageren ikke er forældet, henvises til Østre Landsrets dom afsagt den 27. juni 2000 samt Vestre Landsrets dom afsagt den 30. november 2000.

Anbringender:

Til støtte for frifindelsespåstanden gøres det gældende:

at fordringen mod klageren er underlagt den 20-årige forældelsesregel i Dansk Lov 15.14.4., og

at der ved korrespondancen med indklagede er redegjort for, hvorfor fordringen blev nedsat med kursreguleringen på sælgerpantebrevet.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Klageren har på telefonisk forespørgsel fra Nævnssekretariatet den 14. maj 2001 oplyst, at han ikke har indbragt en sag for Realkreditankenævnet vedrørende indklagedes krav efter tvangsauktionen i den anden ejendom, idet klageren ikke var klar over, at dette var muligt, når sagen - som det er tilfældet i den anden sag - har været i fogedretten. Klageren oplyser, at han - når han kender resultatet af nærværende sag - vil overveje også at indbringe den anden sag for Realkreditankenævnet.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

I overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis kan klageren ikke fritages for sine forpligtelser ud fra passivitetssynspunkter, uanset at indklagede ikke i forbindelse med tvangsauktionen den 11. december 1981 tog forbehold om at gøre hæftelsen gældende.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Kåre Klein Emtoft og Grit Munk - udtaler herefter:

Det fremgår af de indbragte klagesager for Nævnet om personlige fordringer, at der ifølge realkreditinstitutternes oplysninger har været anvendt forskellige fremgangsmåder med hensyn til fordeling af budsummen, der således til tider har været anvendt til forlods dækning af beløb i kolonne 2 og til tider har været anvendt til forlods dækning af beløb i kolonne 3. Efter vores opfattelse må det i sager som den foreliggende påhvile det indklagede realkreditinstitut at godtgøre, at det rejste krav ikke er helt eller delvist forældet. Som sagen er

oplyst, kan det ikke udelukkes, at indklagede, der som enepanthaver efter tvangsauktionen har kunnet råde over fordelingen af budsummen, forlods har anvendt denne og videresalgsoverskudet til dækning af restgælden, således at indklagedes krav på 72.854,62 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 11. december 1981 i det omfang, indklagede kan godtgøre, at kravet består af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3.

Indklagede har krævet fordringen forrentet med 18,2996 pct. Det må som en accessorisk forpligtelse påhvile en professionel kreditor som indklagede på et langt tidligere tidspunkt at gøre klageren opmærksom på, at man uanset den senere renteudvikling vil fastholde at kræve den på tvangsauktionstidspunktet i 1981 fastsatte rente på 18,2996 pct., således at klageren får mulighed for at indrette sig herpå, f.eks. ved at optage et lån til en lavere rente og betale indklagedes fordring. Ved at undlade at opfylde denne accessoriske forpligtelse er indklagede efter vores opfattelse afskåret fra at kræve fordringen forrentet med 18,2996 pct. og kan alene kræve fordringen forrentet med morarente efter rentelovens bestemmelser 5 år tilbage fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet, og indtil betaling sker.

2 medlemmer - Mads Laursen og Søren Møller-Damgaard - udtaler:

Ved Østre Landsrets dom af 27. juni 2000 blev det i en lignende sag fastslået, at det i forholdet mellem parterne tilkommer realkreditinstitutterne at bestemme, på hvilke dele af de pantsikrede fordringer provenuet i forbindelse med en tvangsauktion skal afskrives. Med henvisning til denne dom stemmer vi for at frifinde indklagede. Da renten på 18,2996 pct. er aftalt mellem parterne, finder vi endvidere, at indklagede er berettiget til at kræve fordringen forrentet med denne sats.

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 instituttet kun kan gøre et krav gældende mod klageren,

Børge Holmstrøm, i anledning af tvangsauktionen den 11. december 1981 i det omfang, instituttet kan godtgøre, at kravet består af restgæld i kolonne 2 og afdrag i kolonne 3, og at kravet forrentes med morarente efter rentelovens bestemmelser 5 år tilbage fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet, og indtil betaling sker.



Hugo Wendler Pedersen



Susanne Nielsen