



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 5. september 2002

JOURNAL NR.: 2001-02-010-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Forældelse.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 19. august 2002

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Jette Kammer Jensen

Bent Olufsen

Søren Møller-Damgaard

Ole Jørgensen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne ejede en ejendom, hvori der blandt andet indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Der blev den 9. februar 1989 afholdt tvangsauktion over ejendommen med indklagede som rekvirent. Af tvangsauktionssalgsopstilling af 4. januar 1989 fremgår det, at ejendommen pr. 1. januar 1988 var offentlig vurderet til 280.000 kr., heraf grundværdi 37.800 kr. Tvangsauktionssalgsopstillingen indeholder følgende beskrivelse af ejendommen:

"Ejendommen er en ældre nedlagt landbrugsejendom, der er opført i bindingsværk med tegltag. Beboelsen er på 148 m² og indeholder 5 værelser. Der er endvidere udbygninger på ca. 350 m². Ejendommen er meget forsømt."

I henhold til tvangsauktionssalgsopstillingen var indklagedes fordring 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. 1 160.000 kr. ...(Indklagede)... kontantlån... rente 19,21%...	199.152,11	154.556,19	44.595,92
I alt ved budsum kr.			

Indklagede blev på tvangsauktionen højestbydende med et bud på 152.000 kr.

Indklagede satte efter tvangsauktionen ejendommen til salg hos en ejendomsmægler, der den 28. marts 1989 tilskrev indklagede på følgende måde:

"...Vedlagt fremsendes vort forslag til salgsopstilling og udbudsvilkår for denne ejendom.

Som det fremgår af salgsopstillingen, foreslår jeg ejendommen udbudt til en pris på kr. 95.000,00 med delvis overtagelse af et indestående kontantlån.

Dette forslag bedes behandlet som et rent salgsoplæg, idet ejendommen efter mit skøn er langt mindre værd.

Bygningerne er i en sådan forfatning at ejendommens værdi stort set ikke overstiger grundens værdi, med mindre vi kan finde en køber som kan se sig ud af en restaurering. Reelt ligger ejendommens værdi på kr. 40.000,00 - kr. 50.000,00 kontant, hvis ejendommen overhovedet kan sælges.

De bedes venligst meddele mig, om forslaget kan godkendes..."

Indklagede videresolgte pr. 15. februar 1990 ejendommen for en kontantpris på 25.000 kr.

Den 24. maj 1994 fremsendte indklagede følgende brev til klagerne:

"...(Indklagede)... overtog ovennævnte ejendom på tvangsauktion den 09.02.89.

Vort tab, som De ifølge ...(indklagedes)... lånevilkår hæfter personligt og solidarisk for kan opgøres således:

Fordring pr. auktionsdagen	kr.	199.152,11
- budsum	-	152.000,00
Personligt fordring	kr.	<u>47.152,11</u>

Hertil vil blive tillagt renter fra auktionsdagen, 12% p.a.

Ejendommen er videresolgt med yderligere tab for ...(indklagede)... i forhold til ovennævnte opgørelse. Dette tab vil ...(indklagede)... ikke gøre gældende overfor Dem.

Med henblik på etablering af en afviklingsordning, bedes De rette henvendelse til vor afdeling for personligt gældsansvar (lok 287) inden 14 dage fra dato..."

Indklagede fremsendte den 7. august 2000 følgende opgørelse til instituttets advokat.

"Til brug for den retlige behandling skal ...(indklagede)... herved specificere det endelige tab efter videresalget den 15.02.1990, som følger:

Indtægter:

Kontant udbetaling	kr.	<u>25.000,00</u>
Indtægter i alt	kr.	25.000,00

Udgifter:

Advokat- og auktionsomkostninger	kr.	20.471,02
Restancer	kr.	76.467,28
Løbende udgifter i liggeperioden	kr.	10.960,44
Mægleromkostninger	kr.	<u>9.587,20</u>

Udgifter i alt	kr.	117.485,94
----------------	-----	------------

Indtægter	kr.	25.000,00
- udgifter	kr.	<u>117.485,94</u>

Saldo inden indfrielsen af lån	kr.	92.485,94
- indfrielse af lån	kr.	<u>216.397,85</u>

Endeligt tab	kr.	<u>308.883,79"</u>
--------------	-----	--------------------

Indklagedes advokat udtog den 20. juni 2000 stævning mod klagerne med påstand om disses betaling af 47.152,11 kr. med tillæg af rente på 12 pct. p.a. fra den 20. juni 1995, til betaling sker.

Af svarskrift, som blev modtaget af retten den 19. juli 2000, fremgår det, at klagerne afviste kravet, blandt andet under henvisning til, at ejendommen af indklagede blev videresolgt for et for lille beløb, og at indklagede ikke i tiden efter tvangsauktionen havde foretaget de fornødne salgsbestræbelser, ligesom indklagede ikke havde sikret pantet mod tyveri og hærverk.

I replik af 14. august 2000 fra indklagedes advokat er blandt andet følgende anført:

"...Til sagsøgte bemærkninger om, at sagsøgers hjemtagelse af ejendommen ved tvangsauktionen for et bud på kr. 152.000,00 skulle være et udtryk for, at sagsøger har vurderet ejendommens reelle værdi forkert, hvis der henses til det senere videresalg et år efter, hvor prisudviklingen på ejendomsmarkedet havde artet sig så ugunstigt at man kun kunne opnå en videresalgspris på kr. 25.000,00 ville blot have betydet at sagsøger havde hjemkøbt ejendommen for et lavere bud end kr. 152.000,00 og derved havde kunnet gøre en endnu større fordring gældende mod de sagsøgte.

Endvidere skal sagsøger gøre gældende, at ejendommen blev solgt til den på tidspunktet højest opnåelige pris, ligesom sagsøger skal gøre gældende netop at have haft en vital interesse i, at få ejendommen videresolgt til den bedst mulige pris for at minimere tabet, da erfaringsmæssigt er meget vanskeligt at inddrive fra de personlige hæftende debitorer.

Af det fremlagte bilag 1 fremgår det endvidere, at ejendommen til brug for ejendomsbeskatningsmyndighedernes skatteansættelse havde sat ejendommen grundværdi til kr. 37.800,00 pr. 1. januar 1988. Endvidere fremgår det tillige af salgsopstillingen (sagens bilag 1) at ejendommen er meget forsømt, for tidspunktet for tvangsauktionen.

Sagsøgte opfordres til at fremlægge beviser for, at ejendommen var i en sådan stand, at den kunne videresælges til en pris der måtte medføre en reduktion i sagsøgers fordring efter auktionen, jf. principperne for dokumentation af misforhold mellem budsummen og ejendommens faktiske værdi ved det senere videresalg, jf. retsplejelovens §578.

Anbringender:

Det gøres herefter gældende:

- at** de sagsøgte finansierede deres faste ejendom ved aftaler om lån hos sagsøger, for hvilket lån de hæfter personligt og solidarisk,
- at** de sagsøgte misligholdte med betalingerne på kreditforeningslånet, hvilket forårsagede ejendommen solgt med tab på tvangsauktionen,
- at** ejendommen som det er beskrevet i salgsopstillingen var meget forsømt på auktionstidspunktet,
- at** det først var muligt at videresælge ejendommen godt et år efter auktionen,
- at** sagsøger som det fremgår af opgørelsen (sagens bilag 6), havde et endeligt tab der var endnu større end den fordring der gøres gældende under nærværende sag,

- at sagsøger alene opgør kravet som fordringen pr. auktionsdagen, med fradrag af budsummen, idet der ikke ved videresalget indkom et provenu der kunne nedbringe kravet yderligere,
- at ejendommen er solgt til den højest opnåelige pris,
- at sagsøger har udfoldet de nødvendige og tilstrækkelige bestræbelser på, at videresælge ejendommen,
- at de sagsøgte således er det påstævnte beløb skyldigt.

De sagsøgte opfordres til at tage bekræftende til genmæle, overfor sagsøgers påstand..."

Ved duplik af 5. oktober 2000 nedlagde klagernes advokat påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb. Af duplikken fremgår endvidere:

"...De sagsøgte ejede ejendommen ..., der blev bortsolgt på tvangsauktion efter begæring fra ...(indklagede)... ved en tvangsauktion den 9. februar 1989.

Sagsøgerens samlede fordring var på dette tidspunkt i alt kr. 199.152,11.

Heraf udgjorde restgælden med tillæg af uforfaldne renter kr. 154.556,19.

Ifølge rettens bilag 2. afgav sagsøgeren et bud stort kr. 152.000,00.

Ifølge stævningens sagsfremstilling udgør den personlige resthæftelse pr. auktionsdagen kr. 47.152,11.

Dette beløb indeholder renter opgjort pr. 9. februar 1989, altså renter der er mere end 11 år gamle.

Sagsøgeren har ikke efterfølgende forsøgt, at inddrive disse beløb ved retslig incasso.

Anbringender:

Ifølge lov nr. 274 af 22. december 1908 § 1 forældes renter på 5 år, hvorfor det gøres gældende, at sagsøgerens krav ifølge nærværende retssag omfatter en forældet fordring.

Det gøres derfor gældende, at de sagsøgte allerede af denne grund skal frifindes.

Der tages forbehold om, at fremkomme med nye påstande og anbringender..."

Indklagedes advokat afgav den 26. oktober 2000 følgende processkrift:

"...Den i stævningen nedlagte påstand fastholdes, idet der for så vidt angår rentepåstanden forholdes således som anført i replikken.

Til yderligere dokumentation for kravet fremlægges sagsøgers renteindberetningsjournal vedrørende sagsøgers indbetaling af renter i forbindelse med tvangsauktionen d. 9.2.1989, der fremlægges som bilag 7.

I forbindelse med sagsøgers hjemtagning af ejendommen som ufyldstgjort panthaver blev budsummen anvendt til indfrielse af restancer, heraf 7.062,27 kr. svarende til renteandelen af restancerne. Det af sagsøger rejste krav er således en ren restfordring der alene er forældelig efter 20 år og det er således ikke korrekt fremstillet i sagsøgers svarskrift, at nogen del af fordringen skulle udgøre forældede renter.

I øvrigt skal det bemærkes, at efter nyeste retspraksis, herunder Ugeskrift for Retsvæsen 1999 side 522, at pantebrevshæftelse ikke bortfalder ved 15 års passivitet, hvorfor der ikke er grundlag for, at fremsætte passivitetsbetragtninger, således som det antydes i svarskriftet.

ANBRINGENDER:

Det gøres herefter yderligere gældende:

at sagsøger i forbindelse med hjemtagelse af ejendommen som ufyldstgjort panthaver på tvangsauktion berigtigede restancerne, herunder indfriede renterestancen, hvorfor ingen del af det påstævnte beløb er forældet eller undergivet nogen kortere frist end den tyveårige forældelsesfrist efter danske lov,

at sagsøger efter retspraksis, uanset den hengåede tid, ikke er afskåret fra med rette, at gøre sagsøgte pantebrevshæftelse gældende,

at sagsøgte således er det påstævnte beløb skyldigt..."

Retten udsatte efter begæring fra klagerens advokat den 2. februar 2001 sagen på behandling i Realkreditankenævnet, og oversendte herefter sagen til Ankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kan gøre et krav gældende mod dem hidrørende fra tvangsauktionen den 9. februar 1989 over deres daværende ejendom, subsidiært at indklagede ikke kan gøre et krav af den omhandlede størrelse gældende.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne henviser til skriftvekslingen og de fremlagte bilag i retssagen.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne ved endeligt skøde, tinglyst den 24. september 1982, erhvervede den omhandlede ejendom for en

kontant købesum på 200.000 kr. Købesummen for ejendommen blev delvis finansieret ved optagelse af et kontantlån på oprindelig 160.000 kr. hos indklagede. Det pågældende lån blev tinglyst med 1. prioritets pant på ejendommen.

Som følge af lånets misligholdelse begærede indklagede i efteråret 1988 ejendommen solgt på tvangsauktion. Til brug for denne tvangsauktion, der blev berammet til foretagelse den 9. februar 1989, udarbejdede indklagedes advokat den i sagen fremlagte tvangsauktionssalgsopstilling. Indklagedes tilgodehavende hos klagerne var i denne salgsopstilling opgjort som følger:

Restgæld (kolonne 2)	kr. 154.556,19
Restancer (kolonne 3)	kr. <u>44.595,92</u>

Fordring i alt (kolonne 1)	kr. <u>199.152,11</u>
----------------------------	-----------------------

Højstbydende på tvangsauktionen blev indklagede med et bud på 152.000 kr.

Indklagedes resttilgodehavende hos klagerne udgjorde herefter 47.152,11 kr. Det nævnte beløb fremkom således:

Fordring pr. auktionsdag	kr. 199.152,11
Budsum	kr. <u>-152.000,00</u>

Tab, herefter	kr. <u>47.152,11</u>
---------------	----------------------

Den 27. februar 1989 - altså godt to uger efter tvangsauktionens afholdelse - betalte indklagede de forfaldne restancer på det misligholdte lån, der på det pågældende tidspunkt kunne opgøres til 52.563,76 kr. Denne betaling fandt sted via et træk på en nyoprettet konto - benævnt PG-kontoen - etableret til brug for administrationen af ejendommen i indklagedes ejerperiode. Som dokumentation herfor henvises der dels til den fremlagte kontospecifikation af 29. oktober 1993 dels til den fremlagte betalingsanmodning og bekræftelse af 27. februar 1989.

Den samme konto blev, som det fremgår af kontospecifikationen, endvidere anvendt til betaling af de med auktionen forbundne omkostninger samt liggeomkostningerne i perioden frem til ejendommens videresalg.

Efter tvangsauktionens afholdelse blev ejendommen udbudt til salg via en ejendomsmægler, der vurderede ejendommens kontantværdi til mellem 40.000 kr. og 50.000 kr. Der henvises i den forbindelse til brev af 28. marts 1989 fra ejendomsmægleren til indklagede, hvoraf det blandt andet fremgår:

"Bygningerne er i en sådan forfatning at ejendommens værdi stort set ikke overstiger grundens værdi, medmindre vi kan finde en køber som kan se sig ud af en restaurering. Reelt ligger ejendommens værdi på kr. 40.000 - kr. 50.000 kontant, hvis ejendommen overhovedet kan sælges."

Med overtagelsesdag den 15. februar 1990 videresolgte indklagede ejendommen i fri handel for 25.000 kr. kontant, hvorefter indklagede kunne opgøre sit endelig tab på sagen, inklusive udgifterne til indfrielsen af det misligholdte lån, til 308.883,79 kr.

Da dette beløb oversteg det tab, som indklagede konstaterede på tvangsauktionen i februar 1989, var der ikke behov for at nedsætte den personlige restfordring på 47.152,11 kr. i henhold til retsplejelovens § 578.

Den personlige restfordring blev første gang gjort gældende over for klagerne ved skrivelse af 24. maj 1994, hvor klagerne ikke var i stand til at påbegynde en afvikling af gælden. Sagen blev derfor stillet i bero frem til efteråret 1999, hvor indklagede på ny rettede henvendelse til klagerne med henblik på at søge det skyldige beløb inddrevet. Da denne henvendelse viste sig at være forgæves, valgte indklagede efterfølgende at udtage stævning i sagen. Der henvises i den forbindelse til de under klagesagen fremlagte processkrifter fra retten.

Anbringender:

Som det kan udledes af de processkrifter, der er fremlagt i sagen, anfører klagerne, at budsummen på 152.000 kr. og især ejendommens videresalgspris på 25.000 kr. var væsentlig lavere end ejendommens reelle værdi, hvorfor indklagede skulle have tilsidesat sin tabsbegrænsningspligt.

Denne udokumenterede indsigelse bestrides af indklagede.

Det bemærkes i den forbindelse indledningsvist, at indklagede havde en med klagerne fælles interesse i at videresælge ejendommen bedst muligt for derigennem at begrænse sit tab.

Ejendommen var imidlertid i en sådan dårlig vedligeholdelsesstand, at det ikke var muligt at opnå en bedre videresalgspris end 25.000 kr. i februar 1990. Dette understøttes dels af tvangsauktionssalgsopstillingen, der beskriver ejendommen som værende "meget forsømt", dels af ejendomsmæglerens vurdering fra marts 1989, der lød på 40.000 - 50.000 kr., i det omfang ejendommen "overhovedet" var til at sælge.

Det bestrides på den baggrund, at indklagede skulle have tilsidesat sin tabsbegrænsningsforpligtelse over for klagerne,

hvorved det i øvrigt bemærkes, at videresalgsprisen på 25.000 kr. i øvrigt ikke er kommet klagerne til skade, idet indklagedes endelige tab på sagen udgjorde 308.883,79 kr., hvoraf klagerne kun er blevet mødt med et krav på 47.152,11 kr.

Klagerne har ved sagens behandling ved Realkreditankenævnet tillige gjort gældende, at den personlige restfordring skulle være forældet i henhold til den 5-årige forældelsesfrist i 1908-loven.

Denne indsigelse bestrides ligeledes af indklagede, idet det fra indklagedes side gøres gældende,

at det såvel i teorien som i praksis er fast antaget, at det i en situation som den foreliggende er indklagede som ufyldstgjort panthaver - og ikke klagerne som debitorer på det misligholdte lån - der bestemmer, hvordan budsummen skal anvendes,

at en ufyldstgjort panthaver normalt vil foretrække at anvende budsummen til forlods dækning af eventuelle forfaldne restancer, hvilket dels skyldes at den tilbageværende del af lånets restgæld, til forskel fra restancerne, kan kræves forrentet af debitor efter tvangsauktionens afholdelse, dels skyldes, at en fordring, der relaterer sig til lånets hovedstol, først forældes efter 20 år, hvorimod de forfaldne renter er underlagt den 5-årige forældelsesregel i 1908-loven,

at indklagede som følge af det nævnte forhold hverken generelt eller i den konkrete situation har haft nogen interesse i at anvende budsummen til forlods dækning af lånets restgæld,

at det derfor må lægges til grund, at indklagede har afskrevet budsummen forlods på restancerne, medmindre klagerne kan bevise, at det modsatte er tilfældet, hvilket ikke er sket,

at det derimod er dokumenteret under sagen, at indklagede har anvendt budsummen til forlods dækning af de forfaldne restancer på det misligholdte lån, hvilket fremgår af den fremlagte kontospecifikation for PG-kontoen med tilhørende underbilag,

at indklagede i øvrigt har indberettet de forfaldne renter for perioden frem til tvangsauktionens afholdelse til Told & Skat som betalt af klagerne, hvilket kan udledes af den fremlagte renteindberetningsjournal for 1990, og

at restfordringen, der som følge af de nævnte forhold består af restgæld på de misligholdte lån, og dermed er underlagt den 20-årige forældelsesfrist i Danske Lov 5-14-4, følgelig hverken er helt eller delvist forældet på nuværende tidspunkt.

Såfremt klagerne måtte bestride indklagedes sagsfremstilling, herunder opgørelsen af restfordringen, bedes dette oplyst, idet indklagede i givet fald vil fremlægge yderligere dokumentation for kravets størrelse.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har fremlagt et internt bilag, hvoraf fremgår følgende:

"...(Indklagede)... har overtaget ovennævnte ejendom på tvangsauktion den

09.02.89

Pantet har følgende lån, for hvilke restancer og morarenter bedes slettet pr. auktionsdagen.

LB.	HOVEDSTOL	RESTGELD		SLETTET PR. AUKTIONSDAGEN		
NR.		PR.	KR.	RESTANCE	R.R.	IALT
01	160.000,-	1/1	151.443,29			
				48614,39	3949,37	52563,76

Henstand JA: x NEJ:

Registrering på PF-1 foretaget af INCASSO den: 9 FEB 1989 ...(sign.)...

Ovennævnte restance/morarente er slettet og bogført den 27 FEB 1989

for 1287 0388 0688 0988 1288 og 0389

Indklagede har endvidere fremlagt kopi af instituttets renteindberetningsjournal, hvoraf det fremgår, at der angiveligt under klagerens CPR-numre er indberettet restgælde og kursværdier på 0 kr. og rentebeløb på 7.062,27 kr. pr. 9. februar 1989.

Endelig har indklagede fremlagt kontospecifikation vedrørende den konto, hvorpå indtægter og udgifter vedrørende ejendommen i tiden efter tvangsauktionen er bogført, der viser et endeligt tab efter videresalg på 309.645,04 kr.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Der er ikke grundlag for at antage, at indklagede i forbindelse med tvangsauktionen eller ved det efterfølgende salg har handlet på en sådan måde, at der skal ske nedsættelse af den opgjorte restfordring på 47.152,11 kr.

Indklagede er derfor berettiget til at kræve tabet som følge af den manglende fyldestgørelse på tvangsauktionen erstattet hos klagerne, medmindre nogen del af indklagedes krav kan anses for forældet. Som følge af de afgørelser, der er truffet ved domstolene, jf. Østre Landsrets dom af 27. juni 2000 (1. afdeling a.s. nr. B-1533-88) og Vestre Landsrets dom af 30. oktober 2000 (5. afdeling, B-2146-99), vedrørende spørgsmålet om hel eller delvis forældelse af realkreditinstitutternes personlige fordringer mod låntagere, hvis ejendomme er solgt på tvangsauktion, finder Nævnet, at det ikke efter domspraksis kan antages, at nogen del af det krav, som indklagede har gjort gældende mod klagerne, er forældet.

Indklagede er berettiget til at kræve fordringen forrentet med 12 pct. p.a. fra 5 år tilbage fra sagens indbringelse for retten, og indtil betaling sker

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Nykredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen

/


Susanne Nielsen