



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 14. maj 2001

JOURNAL NR. : 2000-10-046-B

KLAGER :

INSTITUT : BRFKredit A/S

KLAGEEMNE : Inkassoomkostninger

EJENDOMMEN :

DATO FOR NÆVNSMØDE : Den 26. april 2001

SAGSBEHANDLER : Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN :

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Kåre Klein Emtoft

Grit Munk

Jes Zander Brinch

Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren solgte med overtagelsesdag den 1. juli 2000 sin ejendom. I forbindelse med handlen var det aftalt, at der skulle optages ejerskiftelån hos det indklagede realkreditinstitut.

Indklagede afgav den 1. maj 2000 tilbud på et 30-årigt, 7 pct. obligationslån på 650.000 kr. Af lånetilbudet fremgår blandt andet følgende:

"...Betingelser for udbetaling af nyt lån...

...(Indklagede)... kan udbetale det nye lån, når nedennævnte betingelser er opfyldt, herunder at ...(indklagede)... har modtaget og godkendt alle de ønskede dokumenter...

- Underskrevet gældsovertagelseserklæring.
- Underskrevet købsaftale/skøde til ...(køberne)... Vi har forudsat, at ejendommen handles for en kontantpris på mindst 799.000,00 kr...

Andre oplysninger

...(Indklagede)... er indstillet på at bevilge gældsovertagelse til ...(køberne)... Gældsovertagelse kan først bevilges, når kopi af tinglyst skøde er indsendt. Skødet skal indholdsmæssigt svare til købsaftalen. I modsat fald har ...(indklagede)... ret til at forlange lånet helt eller delvist indfriet..."

Efter det oplyste blev lånet udbetalt den 25. maj 2000, og der blev den 26. maj 2000 fremsendt terminsopkrævning for perioden 25. maj 2000 til 30. juni 2000. Terminsopkrævningen blev sendt til klageren på ejendommens adresse.

Terminsydelsen på i alt 5.527,42 kr. blev efter klagerens oplysninger forsøgt betalt via hans PC-bank.

Den 14. juli 2000 fremsendte indklagede en erindringskrivelse vedrørende terminsydelsen til køberne på ejendommens adresse, og den 19. juli 2000 fremsendte indklagede en ny terminsopkrævning til klageren på ejendommens adresse. Af den nye terminsopkrævning fremgår blandt andet følgende:

"...Hermed fremsendes nyt giroindbetalingskort. Dette erstatter det tidligere fremsendte..."

Låntager

...(Køberne)...

De bedes venligst overføre beløbet til ...(indklagedes)... girokonto nr. senest den 30.06.2000."

Den 2. august 2000 fremsendte indklagedes inkassoadvokat følgende skrivelse til klageren på ejendommens adresse:

"...Som advokat for ...(indklagede)... er jeg blevet anmodet om at tage selskabets tilgodehavende pr. 01-06-2000 til inkassation.

Fordringen opgøres således:

Terminsydelse pr. 01-06-2000	kr.	5.527,42
Morarenter	kr.	0,00
Gebyr til ...(indklagede)...	kr.	500,00
Takstmæssigt inkassosalær, incl. moms	kr.	<u>782,96</u>
I alt	kr.	<u>6.810,38</u>

Yderligere morarenter vil blive påført næste terminsydelsesopkrævning..."

Efter det oplyste betalte klageren herefter den manglende terminsydelse på 5.527,42 kr., som blev modtaget hos indklagede den 15. august 2000. Inden denne betaling var registreret fremsendte indklagede efter telefonisk anmodning fra købernes advokat en ny terminsopkrævning til denne.

Den 17. august modtog indklagede fra køberne 6.476,15 kr. til dækning af følgende poster:

Terminsydelse	5.527,42 kr.
Morarenter	248,73 kr.
Erindringsgebyr	200,00 kr.
Inkassogebyr	<u>500,00 kr.</u>
I alt	<u>6.476,15 kr.</u>

Den 24. august 2000 fremsendte indklagede følgende skrivelse til klageren:

"...Terminsydelsen pr. 1. juni 2000

Tak for Deres henvendelse pr. telefon i dag.

...(Indklagede)... har den 14. juli 2000 sendt erindringssskrivelse til adressen ...(ejendommens adresse)... De har oplyst, at De har sendt en meddelelse om adresseændring til os pr. brev. ...(Indklagede)... har ikke modtaget denne meddelelse, og ...(indklagede)... har ikke modtaget den fremsendte erindrings-skrivelse retur fra postvæsenet.

Den 2. august 2000 har advokat ...(indklagedes inkassoadvokat)... fremsendt et brev hvor han meddeler, at den manglende betaling er sendt til inkasso hos ham. Dette brev er fremsendt til samme adresse og er modtaget af Dem.

...(Indklagede)... er på denne baggrund ikke indstillet på at frafalde de omkostninger, vi har på sagen.

Samtidig vedlægger vi check på for meget indbetalt terminsydelse pr. 1. juni 2000 5.527,42 kr.

- skyldige advokatombkostninger 1.362,96 kr.
Vedlagt i check 4.164,46 kr. ...

Den medvirkende ejendomsmægler fremsendte den 6. september 2000 følgende brev vedrørende afregning af refusionssaldo:

"...Efter megen turbulens er jeg nu i stand til at afregne sagen som følger men det er nok vigtigt lige at slå et par ting fast først.

1. ...(Klageren).. skal betale terminen 30.06 med 5.527,42 og dette er først registreret hos ...(indklagede)... 15.08.00.
2. ...(Klageren)... skal derfor betale alle udgifter der påløber som følge af at dette ikke er sket.

Refusionssaldo er 11.746,59 kr. og
Hertil kommer halvdelen af grundejerkontingent 225.00 kr.
Eller i alt 11.971,59 kr.

Disse penge får ...(klageren)... ved

1. at betale ...(indklagedes inkassoadvokat)...	1.362,96	
2. at betale ...(indklagede)... div gebyrer	948,73	
3. at betale købers portoudgifter	12,00	
4. ved at modtage en check fra (indklagede)	4.164,46	
5. ved at modtage en check fra mig på	5.483,44	
eller ved i alt at "modtage"		11.971,59 kr.

Ovennævnte crossed check på stor 5.483,44 kr. vedlægges til min og købernes frigørelse..."

Klageren indbragte i efteråret 2000 en sag for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede skal tilbagebetale ham advokatsalæret plus "diverse" gebyrer på 1.362,96 kr. og 948,73 kr., i alt 2.311,69 kr., minus et almindeligt rykkergebyr.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han solgte sin ejendom til overtagelse den 1. juli 2000. Det sidste afdrag betalte han, som han plejer, via sin PC-bank. Imidlertid fejlede hans system, men han fik det først at vide den 23. juli, da han modtog endnu en opkrævning magen til originalen, som han fik den 25. juni 2000. Da den nye opkrævning ikke på nogen måde mindede om en rykkerskrivelse, troede han, at der var tale om en fejl, og

afventede sit kontoudtog fra banken. Han betalte opkrævningen den 11. august 2000. Den 16. august 2000 fik han tilfældigt at vide af sin ejendomsmægler, at ejendommen var ved at havne på tvangsauktion. Den 17. august 2000 ringede han til indklagede for at få opklaret problemet. Den første, han talte med, var medarbejder 1. Efter en del snak fortalte medarbejder 1, at indklagede havde sendt ham en rykker den 10. juli 2000. Medarbejder 1 henviste ham til medarbejder 2 i inkassoafdelingen, som ville ringe ham op en time senere.

Medarbejder 2 ringede, og da medarbejder 2 kunne se, at terminen var betalt, mente medarbejder 2, at alt var i orden, og at han ikke vil blive opkrævet gebyr og advokatomkostninger. Medarbejder 2 lovede dog at ringe tilbage den 22. august 2000 for en sikkerheds skyld, hvilket medarbejder 2 imidlertid ikke gjorde.

Han ringede så selv tilbage dagen efter. Men der kendte de ikke nogen medarbejder 2 i inkassoafdelingen. Han fik i stedet en jurist, medarbejder 3, i røret, som virkede meget arrogant over for hans spørgsmål angående indklagedes dokumentation og måde at behandle denne sag på.

Han har ikke modtaget nogen form for rykkerskrivelse, hverken den, som skulle være afsendt den 10. juli (ifølge medarbejder 1 hos indklagede), eller den, som skulle være afsendt den 14. juli (som nævnes i brevet af 24. august 2000 fra indklagede). Ej heller har han modtaget noget brev fra inkassoadvokaten.

Erstatningsopkrævningen, som var en tro kopi af den allerførste (den rigtige) opkrævning af 26. maj, og som var forsynet med gammel "sidste rettidige indbetalingsdag" 30. juni, havde han svært ved at tage alvorligt. Der var jo intet på denne, der overhovedet mindede om en rykkerskrivelse. Med al respekt så lignede det en fejl fra indklagedes side. Og som tidligere anført fortalte indklagedes medarbejder 1 ham i telefonen, at indklagede havde sendt en rykker den 10. juni. Da det ikke er blevet bekræftet fra indklagedes side, kan han jo få den tanke, at andet kan være smuttet (undskyld udtrykket).

Indklagedes opfattelse af klagen er forkert. Han påstår ikke, at indklagede skal anerkende betalingen som rettidig, hvilket han også tidligere har gjort tydeligt opmærksom på. Han kan naturligvis acceptere at betale normalt rykkergebyr, i og med betalingen var fejlet i hans PC-bank system. Det kan han naturligvis ikke hænge indklagede op på. Men hvis en betaling udebliver af en eller anden grund, i det her tilfælde på grund af en fejl, så forventer han at få tilsendt en

rykkerskrivelse. Han vil derfor ikke betale hverken advokatombkostninger eller "diverse gebyrer", som i øvrigt ikke defineres.

At indklagede tilsyneladende har sendt en erindringskrivelse til køberne den 14. juli, kan han ikke forholde sig til, da han har bedt postvæsenet om at eftersende al post, der måtte komme til ejendommens adresse i hans navn. I øvrigt gør postvæsenet det jo automatisk. Erindringskrivelsen af 14. juli 2000, som indklagede ikke kan fremskaffe, falder godt i tråd med, hvad han tidligere har fremført nemlig, at han aldrig har modtaget et sådan brev. Det tyder på, at køberne har modtaget rykkeren af 14. juli, endda i deres eget navn. De kunne da have henvendt sig til mægleren for at få oplysninger om hans bopæl, tlf.nr. m.m. Faktisk har de tilbageholdt dette brev, hvis det første er tilfældet.

I tiden efter overtagelsesdagen fik han eftersendt diverse post, bare ikke noget fra indklagede. Ej heller inkassoskrivelsen af 2. august 2000 fra indklagedes advokat har han modtaget, selv om han har modtaget al anden post. Indklagede "formoder" da også kun, at postvæsenet har omadresseret det til ham.

Han erkender at have betalt for sent, men det er jo ikke det, det handler om.

Det forekommer ham, at indklagede anfægter brugen af PC-bank systemer. Det benyttes af alle banker i Danmark og er dermed anbefalet af samme, og det er første gang, der er sket en fejl, når han har betalt på denne måde. Han har brugt systemet i ca. 2 år med ca. 150 betalinger, uden fejl.

Det er jo også hørt, at postvæsenet har lavet en fejl. Men man ringer jo ikke til hverken postvæsenet eller kreditoren for at høre, om betalingen er gået igennem. Man stoler simpelthen på det.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at instituttet i forbindelse med klagerens salg af ejendommen med overtagelsesdag den 1. juli 2000 bevilgede et ejerskiftelån på 650.000 kr. i sælgerens navn. Indklagede henviser til lånetilbudet, hvoraf det fremgår, at indklagede var indstillet på at bevilge gældsovertagelse til køberne, når de sædvanlige betingelser for gældsovertagelse (herunder at indklagede havde modtaget kopi af endeligt tinglyst skøde) var opfyldt.

Lånet blev udbetalt den 25. maj 2000, hvilket medførte, at lånets første terminsydelse omfattede perioden 25. maj 2000 - 30. juni 2000. Denne terminsydelse skulle klageren i sin egenskab af sælger betale til indklagede. Da overtagelsesdagen i handlen som nævnt var den 1. juli 2000, medførte det i øvrigt også, at klageren i det indbyrdes forhold med køberne skulle betale denne terminsydelse. Terminsydelsen på 5.527,42 kr. forfaldt den 1. juni 2000 med sidste rettidige betalingsdag den 30. juni 2000.

Den 26. maj 2000 (altså dagen efter udbetalingsdagen) udfærdigede indklagede terminsopkrævningen for ovennævnte periode og sendte denne til klageren på ejendommens adresse. Terminsopkrævningen må være modtaget af klageren, jf. hans oplysning om, at han forsøgte at betale terminsydelsen via sin PC-bank. Imidlertid lykkedes dette forsøg på betaling ikke, og indklagede modtog ingen registreringer eller betalingsoverførsler i anledning af dette forsøg.

Den 14. juli 2000 sendte indklagede en erindringsskrivelse i anledning af denne manglende betaling af terminsydelsen pr. 1. juni 2000. Tilsyneladende har indklagede sendt denne erindringsskrivelse til køberne på ejendommens adresse som følge af, at køberne med virkning pr. 1. juli 2000 var blevet registreret som låntagere, selv om der på daværende tidspunkt endnu ikke var bevilget gældsovertagelse. Indklagede havde på daværende tidspunkt ikke fået oplysning om klagerens nye adresse. Indklagede har ikke kopi af erindringsskrivelsen, og denne kan heller ikke gendannes elektronisk ved udskrift fra printarkivet, da den ikke er lagret deri. Af registreringerne fremgår det imidlertid, at denne skulle være sendt til køberne på ejendommens adresse, hvilket indklagede er indforstået med at lægge til grund under sagens behandling.

Den 19. juli 2000 sendte indklagede en erstatningsopkrævning for den pågældende terminsydelse til klageren (stadig på ejendommens adresse).

Da der stadig ikke var sket betaling, blev terminsydelsen den 1. august 2000 overgivet til inkasso hos indklagedes inkassoadvokat. Inkassobrevet af 2. august 2000 er sendt til klageren på ejendommens adresse. Indklagede formoder, at inkassobrevet er blevet omadresseret af postvæsenet og dermed kommet klageren i hænde et par dage efter den 2. august 2000.

Den 15. august 2000 modtog indklagede terminsydelsen på det oprindelige beløb 5.527,42 kr., indbetalt af klageren ved anvendelse af erstatningsopkrævningen af 19. juli 2000.

Samme dag (men inden indklagedes registrering af den nævnte indbetaling) blev indklagede kontaktet telefonisk af købernes advokat, hvorefter indklagede sendte en ny terminsopkrævning til denne, hvilket medførte indbetaling til indklagede den 17. august af et beløb på 6.476,15 kr. til dækning af følgende:

Ovennævnte terminsydelse	5.527,42 kr.
Morarenter	248,73 kr.
Erindringsgebyr	200,00 kr.
Inkassogebyr	<u>500,00 kr.</u>
I alt	6.476,15 kr.

Derefter havde indklagede således fået indbetalt terminsydelsen 2 gange, hvorfor indklagede den 24. august 2000 returnerede terminsydelsen på 5.527,42 kr. med fradrag af skyldige advokatomkostninger på 1.362,96 kr. eller netto 4.164,46 kr. Uagtet, at beløbet er afregnet til sælger, kan man af ejendomsmæglerens brev af 6. september 2000 se, at der er sket regulering via refusionsopgørelsen, således at købernes betaling reelt er blevet tilbageført til køberne.

Spørgsmålet vedrørende herefter alene de betalte gebyrer samt advokatomkostningerne.

Den 6. september 2000 modtog indklagede kopi af tinglyst endeligt skøde, hvorefter indklagede kunne afslutte gældsovertagelsessagen. Under behandlingen af denne fik indklagede fra CPR oplyst klagerens nye adresse. Den 12. september 2000 bevilgede indklagede gældsovertagelse til køberne og frigjorde dermed sælgeren (klageren) for hæftelsen for indklagedes lån, hvilket indklagede bekræftede over for klageren på hans nye adresse.

Anbringender

Til støtte for frifindelsespåstanden gør indklagede gældende, at terminsydelsen pr. 1. juni 2000 - både formelt og reelt - er blevet betalt for sent.

Klageren har cirka en måned før sidste rettidige betalingsdag modtaget den sædvanlige terminsopkrævning fra indklagede. Denne kunne klageren have benyttet til en sædvanlig betaling inden sidste rettidige betalingsdag.

Indklagede anfægter ikke brugen af PC-bank systemer. Men det gælder for PC-bank systemer som alle andre betalingssystemer, at det er betalerens ansvar, at en betaling når frem til

modtageren, hvilket let kan kontrolleres. I den foreliggende sag har klagerens forsøg på betaling via PC-bank systemet ikke medført nogen betaling. Når klageren benytter den af ham valgte metode med at forsøge betaling via sin PC-bank, er det således klagerens pligt at kontrollere, at betalingen går igennem, hvilket altså ikke er sket i den foreliggende sag. Kontrollen kunne for eksempel være sket ved en opringning til indklagede.

Selv om klageren ikke har fået rykkerskrivelsen i hænde, har han dog få dage derefter modtaget erstatningsopkrævningen af 19. juli 2000 - eventuelt fra køberne. Generelt gælder det, at både sælgeren og køberne skal være opmærksomme på, at første terminsydelse på et ejerskiftelån bliver betalt rettidigt, idet terminsopkrævningen måske ikke sendes til den person, der i det indbyrdes forhold skal betale terminsydelsen. Da klageren modtog erstatningsopkrævningen af 19. juli 2000, undlod klageren at foretage sig noget. Klageren havde da anledning til at undersøge, om terminsydelsen var blevet betalt. Hvis klageren havde undersøgt dette, kunne han have konstateret, at terminsydelsen ikke var blevet betalt, hvorefter klageren kunne have betalt denne, inden der påløb inkassoomkostninger.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det er ubestridt, at klageren indbetalte den omhandlede terminsydelse for sent. Sagens tvistepunkt er alene, om klageren ud over morarente og gebyr for erindringskrivelsen også er forpligtet til at betale inkassogebyr og inkassoomkostninger.

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

Efter pantebrevsformular B, punkt 5, har debitor pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Vi finder, at det må lægges til grund, at indklagede ikke har modtaget underretning fra klageren om bopælsforandring. Vi bemærker imidlertid i tilslutning hertil, at det efter vores opfattelse er naturligt, at en professionel långiver som indklagede, der yder et ejerskiftelån (baseret på en forevist købsaftale) indhenter oplysninger om parternes adresser på overtagelsestidspunktet. I hvert fald forekommer det uhensigtsmæssigt, at indklagede den 14. juli 2000 udsender en erindringskrivelse for perioden inden overtagelsesdagen til køberne på ejendommens adresse og herefter den 19. juli 2000 til klageren på ejendommens adresse udsender en

erstatningsopkrævning med betalingsfrist pr. 30. juni 2000 og med køberne som låntagere. Vi finder på denne baggrund og på baggrund af det i øvrigt oplyste, at inkassosagen kunne have været undgået, såfremt indklagedes erindringsprocedure havde været tilrettelagt på en mere hensigtsmæssig måde. Vi stemmer derfor for at tilpligte indklagede at tilbagebetale klageren inkassogebyr og øvrige inkassoomkostninger.

2 medlemmer - Jes Zander Brinch og Mads Laursen - udtaler:


Vi finder, at indklagede med rette har overdraget sagen til inkasso, og at klageren derfor er forpligtet til at betale de omkostninger, der følger heraf. Vi har i den forbindelse lagt vægt på, dels at klageren ikke har opfyldt sin pligt til at underrette indklagede om bopælsforandring, jf. punkt 5 i pantebrevsformular B, dels at erstatningsopkrævningen af den 19. juli 2000 burde have givet klageren anledning til at reagere.

Sagen afgøres efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, tilpligtes at tilbagebetale klageren, , inkassogebyr og inkassoomkostninger med i alt 1.862,96 kr.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen