



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 24. maj 1993

JOURNAL NR: 1993-01-003-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Restanceopgørelse

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: 12. maj 1993

SAGSBEHANDLER: Fuldmægtig Martin Jarløv

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Peter Møgelvang-Hansen

Bent Olufsen

Henrik Stig Møller

Tommy Nybo



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klager overtog i 1980 et parcelhus, som var belånt hos indklagede.

Af Nykredit A/S' vedtægters § 34, stk. 1, fremgår følgende:

"De for Nykredit - den nye danske kreditforening hidtil gældende vedtægtsbestemmelser skal fortsat være gældende for såvidt angår bestemmelserne om udlån - §§ 24-32.... for serier åbnet før 1. januar 1991, med de ændringer, der måtte følge af den til enhver tid gældende realkreditlovgivning eller af de bestemmelser, som måtte blive truffet af selskabets generalforsamling, eller som bestyrelsen måtte træffe i henhold til § 32 og/eller § 33 eller i øvrigt med hjemmel i realkreditloven. Med tilsvarende ændringer - og med ændringer, som er blevet truffet - gælder de sammensluttede foreningers vedtægter for serier åbnet før 1. april 1985, jfr. § 50 og § 47 i Nykredit den nye danske kreditforenings vedtægter."

I foreningen Nykredits vedtægter § 24, stk. 2 fremgår:

"Bestyrelsen fastsætter vilkårene for udlånet, herunder regler om låntagerens betaling af indskud eller stiftelsesprovision, løbende bidrag og gebyrer for serviceydelser samt for påkrav og rykkerskrivelser i forbindelse med forsinket betaling og for overgivelse til incasso."

Den 28. februar 1992 rettede klagerne skriftlig henvendelse til indklagede for at udbede sig en redegørelse for, på hvilket grundlag to af de i ejendommen indestående lån var blevet udbetalt til ejendommens tidligere ejer.

Indklagede besvarede denne forespørgsel den 6. marts 1992, idet det blev oplyst, at der ikke forelå skriftligt materiale i sagen, da den var mere end 5 år gammel, men at det fremgik af indklagedes edb-systemer, at de pågældende lån var ydet som forbedringslån.

Ligeledes den 28. februar 1992 rettede indklagedes incassoadvokat henvendelse til klagerne og rykkede for indbetaling af december termin 1991 inklusive incassoomkostninger, svarende til ialt 9.934,68 kr.

Klagerne besvarede rykkeren ved at henvise til, at de den 4. og 24. februar 1992 havde indbetalt henholdsvis 10.497,41 kr. og 6.862,00 kr.

Indbetalingen på 6.862,00 kr. blev først registreret hos indklagede den 2. marts 1992, hvorfor der ikke var taget højde for denne indbetaling i advokatens opkrævning af 28. februar 1992.

Den 13. maj 1992 fremsendte indklagede en erindringsmeddelelse, hvori det anførtes, at der udestod betaling af morarenter for



februar og marts 1992 samt betaling af terminen for marts 1992 - ialt 4.763,92 kr.

Den 9. september 1992 rettede incassoadvokaten henvendelse til fogedretten for at få foretaget udlæg i klagernes ejendom for restbeløbet for marts termin 1992.

Klagerne reagerede på denne henvendelse ved brev af 28. september 1992, hvori de anførte, at samtlige terminer på ejendommen var betalt fuldt ud.

Den 6. oktober 1992 redegjorde incassoadvokaten for, at det økonomiske mellemværende mellem parterne udgjordes af et restbeløb fra marts termin 1992, som sammen med omkostninger udgjorde 3.592,40.

Indklagede fremsendte efterfølgende den 9. oktober 1992 via incassoadvokaten en opgørelse over, hvorledes klagernes indbetalinger var blevet bogført til ydelser henholdsvis restancer, morarenter og gebyrer fra den 4. februar til den 30. juli 1992.

På denne baggrund fremsendte klagerne en af dem udarbejdet opgørelse over indklagedes opkrævninger og klagernes korresponderende indbetalinger til indklagede og dennes incassoadvokat. I opgørelsen var ikke medtaget morarenter eller gebyrer m.v.

Indklagede redegjorde den 14. oktober 1992 overfor deres incassoadvokat for forskellen mellem instituttets og klagernes opgørelse af det økonomiske mellemværende. Indklagede anførte her, at forskellen opstod, fordi klagerne ikke havde taget højde for påligning af morarenter m.v. ved for sen betaling. Denne besvarelse videresendte incassoadvokaten til orientering til klagerne.

Klagerne rettede med udgangspunkt i denne redegørelse den 16. oktober 1992 henvendelse til instituttet, hvori de anførte, at de tolkede redegørelsen som en bekræftelse på, at samtlige ydelser var betalt, og at der kun udestod spørgsmålet om morarenter og størrelsen af de anførte restbeløb. Klagerne henledte her opmærksomheden på, at de allerede i begyndelsen af 1992 havde gjort opmærksom på differencen og udbedt sig en forklaring.

Samme dag opkrævede incassoadvokaten terminsydelsen for september termin 1992 samt misligholdelsesgebyr for juni termin 1992 og gebyr for erindringsmeddelelse for september termin 1992 på ialt 5.447,66 kr.

Den 19. oktober 1992 fremsendte indklagede til klagerne en opgørelse, der refererede til den af klagerne fremsendte betalingsoversigt. I sin opgørelse redegjorde instituttet for,



hvorledes indbetalingen på 6.862,00 kr. af 24. februar 1992 var blevet anvendt til dækning af udestående betalinger. Endvidere var opgørelsen i hånden påført en opgørelse af det samlede restancebeløb på 2.444,06 kr.

Restancebeløbet indeholdt blandt andet to gebyrer på hver 200 kr. dateret den 24. juli 1989 henholdsvis den 21. januar 1991.

Klagerne protesterede den 23. oktober 1992 over denne opgørelse, idet de anførte, at gebyrene for juli 1989 og januar 1991 kun udgjorde 100,00 kr. og iøvrigt var betalt. Til støtte for dette vedlagde de kopi af betalte giroopkrævninger, hvoraf det fremgik, at klagerne den 28. september 1989 havde betalt en terminsopkrævning indeholdende gebyr for erindringsmeddelelse pr. 24. juli 1989 på 100 kr., samt en betaling den 23. april 1991 indeholdende gebyr for erindringsmeddelelse pr. 21. januar 1991 på ligeledes 100 kr.

Herefter fremsendte indklagede en opgørelse over klagers indbetalinger og deres anvendelse til dækning af mellemværendet mellem parterne. Opgørelsen dækkede perioden 11. september 1991 frem til 1. maj 1992 og viste en restancesum på 2.244,06 kr. hvortil skulle lægges incassoomkostninger, der ikke var specificeret. (bilag 1.17)

I skrivelse af 20. december 1992 redegjorde klagerne for deres opfattelse af hændelsesforløbet, i hvilket der blandt andet blev udtrykt tvivl om indklagedes hjemmel til at opkræve gebyrer samt at foretage udlæg for restancer m.v. Endvidere anfægtede klagerne indklagedes opgørelse af restancer, herunder morarenteberegning og gebyropkrævning.

Tilsvarende skrev klagerne 22. december 1992 til indklagedes incassoadvokat, idet de redegjorde for, at der efter deres opfattelse ikke udestod ikke-betalte fordringer til indklagede. Klagerne tog samtidig afstand fra en række af de opkrævede gebyrer.

Indklagede besvarede klagerens henvendelse den 8. januar 1993, og redegjorde for de af klagerne anfægtede forhold, og vedlagde en opgørelse af klagerens indbetalinger og disses anvendelse til betaling af forfaldne beløb. Det fremgik af opgørelsen, at der pr. 31. december 1992 udestod 2.000,00 kr. i restance.

Sagen blev herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

Efterfølgende fremsendte indklagede erindringsmeddelelse til klagerne for så vidt angik misligholdelsesgebyr for juni termin 1992 og for erindringsmeddelelse for december termin 1992.



PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende:

- at der ikke var hjemmel for indklagede til at opkræve henholdsvis forhøje erindringsgebyrer,
- at indklagede var uberettiget til at sende en påstået restance til incasso,
- at indklagede var uberettiget til at påbegynde incassosag uden først at have sendt erindringsmeddelelse,
- at indklagede ikke havde hjemmel til at true med tvangsauktion,
- at den oprindelige belåning af klagernes ejendom ikke var sket indenfor lovens rammer,
- at klagerne ikke overtræder deres betalingsforpligtelser ved at vælge først at indbetale efter modtagelse af erindringskrivelse,
- at klagen har suspensiv virkning i relation til udlægsforretninger, og
- at indklagede er forpligtet til yde lån til udførte forbedringer.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at de den 6. februar 1992 var til møde med en repræsentant fra indklagede, hvor der blandt andet blev drøftet mulighederne for nye lån eventuelt med forlænget løbetid til at reducere ydelserne på klagernes aktuelle lån.

Klagerne blev i den forbindelse orienteret om, at dette ikke var muligt grundet de i ejendommen indestående lån.

Dette foranledigede klagerne til at forespørge om årsagen til, at de altid havde haft vanskeligt ved at optage nye lån i deres ejendom, idet klagerne allerede i 1984-85 havde haft svært ved at få lån, uanset hvor meget ejendommen blev forbedret.

Besvarelsen af denne forespørgsel fik klagerne til at rette henvendelse til indklagede den 28. februar 1992 for at få



oplyst vilkårene for optagelsen af lånene i forbindelse med ejerskiftet af ejendommen i oktober måned 1980.

På baggrund af den uoverensstemmelse, der opstod i forbindelse med restanceopkrævningen af 28. februar 1992, undlod de at betale de senere opkrævede morarenter for marts, juni og september termin, men indbetalte hele beløbet den 1. oktober 1992, da de var blevet oplyst om, at tvisten ikke berørte størrelsen af de opgjorte morarenter.

Der er på ydelsesopkrævningen den 11. marts 1992 anført 0,00 kr. ud for erindringsmeddelelse pr. 17. januar 1992, hvilket ifølge klagerne tilkendegiver, at erindringsmeddelelsen vedrørende terminsydelsen for december 1991 ikke blev udsendt. Klagerne bestrider derfor indklagedes ret til at overgive beløbet til incasso.

Den 9. september 1992 modtog klager fra indklagede et udspil på en påstået restance på terminsydelsen pr. 11. juni 1992 på ialt 1.924,66 kr.

Den 28. september 1992 og den 10. oktober fremsendte de en opgørelse, der var udarbejdet af dem selv, og som viser, at alle ydelser i perioden 11. december 1990 frem til den 11. september 1992 er betalt.

Den af indklagede udarbejdede opgørelse af 19. oktober 1992 er fejlagtig, idet de anførte erindringsgebyrer for den 24. juli 1989 og den 21. januar 1991 er angivet til 200,00 kr. pr. stk., mens klagerne henviser til, at disse gebyrer på daværende tidspunkt kun skulle udgøre 100,00 kr. pr. stk. og iøvrigt var betalt.

Klagerne kan ikke acceptere, at indklagede sender sagen til incassoadvokat og fogedretten blandt andet på baggrund af de omtalte erindringsgebyrer, som klagerne havde betalt.

Klagerne finder endvidere, at hvad indklagede har haft af omkostninger til advokat, fogedret m.v., er klagerne uvedkommende.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede anfører i sin udtalelse, at hvad angår instituttets hjemmel til at opkræve gebyrer, fastlår § 34 i vedtægterne for Nykredit A/S, at for lån ydet i serier åbnet før 1. januar 1991, hvor Nykredit omdannedes til aktieselskab, skal bestemmelserne om udlån i vedtægterne for den hidtidige forening fortsat være gældende.



Foreningens vedtægter § 24, stk. 2, indeholder hjemmel til for bestyrelsen at fastsætte regler for udlånet, herunder regler om betaling af indskud eller stiftelsesprovision, løbende bidrag og gebyrer for serviceydelser m.v. I henhold hertil har bestyrelsen vedtaget en række gebyrer, herunder et gebyr i forbindelse med udsendelse af erindringsmeddelelse til de låntagere, der ikke overholder deres betalingsforpligtelse. Dette gebyr blev besluttet forhøjet til 200 kr. på bestyrelsesmødet den 28. november 1990.

Indklagede fastholder, at der den 17. januar 1992 blev udsendt erindringsmeddelelse vedrørende restance for december termin 1991, samt at indklagede, uanset om klager har modtaget denne skrivelse, er berettiget til at sende restancen til incasso.

Baggrunden for, at gebyret på 200 kr., der pålagdes klager i forbindelse med udsendelsen af erindringsmeddelelsen den 17. januar 1992, ikke var anført i incassooversigten af 26. februar 1992, var at beløbet udlignedes ved klagers indbetaling den 3. februar 1992.

Indklagede anfører endvidere, at instituttets incassoafdeling ikke ser at have modtaget klagers henvendelse primo 1992 vedrørende fejl i opgørelsen af klagers restance.

Ligeledes fastholder indklagede, at der ikke uretmæssigt er overgivet restancer til incasso. Indklagede påpeger endvidere, at fogedretten kan kontrollere restancens rigtighed.

Indklagede redegør for, at når incassoomkostninger er påløbet en sag på grund af restancer, så har indklagede også panteret i ejendommen for nævnte omkostninger og kan derfor også foranledige ejendommen bortauktioneret. Indklagede henviser iøvrigt til, at taksterne for incassosalær er godkendt af fogedretten.

Indklagede bemærker afslutningsvis, at spørgsmålet om, hvorvidt instituttet ønsker at bevilge lån til forbedringer af en ejendom, afgøres ud fra en vurdering af det foreliggende projekt sammenholdt med gældende lovgivning samt under hensyntagen til den af indklagede fastsatte kreditpolitik. Indklagede anfører, at instituttet i denne sag ikke har fundet fornødent grundlag for at yde klager det ønskede lån.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER.

Nævnet finder, efter gennemgang af det modtagne materiale, at de af indklagede udarbejdede opgørelser er korrekte, og at årsagen til restancerne er, at klagerne har betalt for sent og samtidig afviser at betale gebyrer og morarenter m.v.



Til de af klagerne anførte enkelte påstande skal Nævnet anføre følgende:

Indklagede har gennem sine vedtægter, hvortil der henvises i pantebrevene, den fornødne hjemmel til at opkræve de omhandlede gebyrer, herunder for erindringsskrivelser. Indklagede er endvidere berettiget til at fremsende eventuelle restancer til incasso. Indklagedes restancekrav vil blive efterprøvet af fogedretten, såfremt der gøres indsigelser.

Der er ikke i sagen materiale, der giver grundlag for at tro, at indklagede ikke har afsendt erindringsmeddelelsen dateret den 17. januar 1992. Indklagede findes ved manglende betaling at have været berettiget til at overgive beløbet til incasso.

Det følger af pantebrevsvilkårene, at kreditor har panteret bl.a. for morarenter og omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, og har mulighed for at gøre udlæg i ejendommen og sætte den på tvangsauktion, hvis låntagerne misligholder deres forpligtelser. Nævnet finder ikke, at det kan kritiseres, at indklagede gør låntagere, der misligholder deres betalingsforpligtelser, opmærksom på, at de udsætter sig for, at indklagedes krav vil blive tvangsfuldbyrdet, herunder ved tvangsauktion over den pantsatte ejendom.

Som sagen er oplyst, kan Nævnet ikke tage stilling til, om den i ejendommen ydede belåning er sket i strid med realkreditlovens regler.

Klage til Realkreditankenævnet har ikke suspensiv virkning med hensyn til udlægsforretningen.

Indklagede har ingen kontraheringspligt i forhold til klagerne, hvorfor indklagede ikke kan tilpligtes at yde lån til de på ejendommen udførte forbedringer.

Nævnet kan herefter ikke tage nogen af klagernes påstande til følge.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Nykredit A/S frifindes.


Hugo Wendler Pedersen
Formand

/


Susanne Nielsen
Sekretariatschef