



REALKREDITANKENÆVNET
K E N D E L S E

afsagt den 25. marts 2009

JOURNAL NR.: 2008-01-10-098-B

KLAGER:

INSTITUT: BRFkredit A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Frivillig handel.

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 11. marts 2009

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)
Carsten Holdum
Bent Olufsen
Per Englyst
Mads Laursen

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne overtog i 1987 en ejendom, hvori der indestod et lån på oprindelig 384.000 kr. til realkreditinstitut 1 og et lån på oprindelig 395.000 kr. til det indklagede realkreditinstitut 2.

Klagerne var angiveligt kommet bagud med betaling af terminsydelserne, og realkreditinstitut 1 havde derfor begæret tvangsauktion over ejendommen. Denne var berammet til den 6. februar 1991.

Indklagede fremsendte den 27. juli 1990 følgende brev til en lokal ejendomsmægler:

"...Vi har besluttet at give tilsagn om at medvirke økonomisk ved salg af ejendommen på følgende betingelser:

1. Ejendommen sælges til en pris, der giver en årlig terminsbetaling på kr. 67.238,- samt udbetaling på kr. 50.000,- i henhold til salgsoptilling af d. 10.07.1990.

2. Køber må ikke være noteret i Ribers Kreditinformation (RKI). ...(Indklagede)... godkender ikke købere, som tidligere har påført os tab, eller som vi i øvrigt har dårlige erfaringer med.

3. Der skal forevises endeligt skøde uden præjudicerende retsanmærkninger.

4. Der skal forevises erklæring fra efterstående pant- og udlægshavere om, at de vederlagsfrit kvitterer deres pant/udlæg til afløsning af tingbogen.

5. At handelsprovenuet tilgår panthaverne i prioritetsorden. Forbrugsrestancer er ...(indklagede)... uvedkommende.

6. At handelen berigtiges af praktiserende advokat.

Dette tilsagn bevirker ikke, at eventuelle inkassationer bliver stillet i bero hos vor inkassoadvokat. Kommende terminsydelser vil også blive overdraget til retslig inkasso, såfremt De ikke bliver betalt rettidigt."

Den 31. august 1990 underskrev køberen af ejendommen en slutseddel vedrørende køb af ejendommen for en nominel pris på 675.000 kr. Købesummen blev berigtiget ved optagelse af et ejerskiftelån hos indklagede på 545.000 kr., en kontant udbetaling på 50.000 kr. samt udstedelse af et sælgerpantebrev på 80.000 kr. Slutsedlen var forsynet med et standardtillæg, som benyttedes, når indklagede videresælger ejendomme, der er overtaget på tvangsauktion. Af tillægget fremgår blandt andet følgende:

"...1. Ansvarsfraskrivelse

Alt overtages, således som det er og forefindes og af køber beset. (~~Køber er bekendt med, at sælger har erhvervet ejendommen på tvangsauktion~~) og er derfor indforstået med, at sælger er uden ansvar for mangler (herunder hvidevarers stand og anvendelighed) af nogen art, bortset fra adkomstmangler.

Køber kan således ikke gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i anledning af faktiske mangler ved det solgte, det være sig i form af ophævelse af handlen, krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen..."

Ejendomsmægleren udarbejdede den 5. september 1990 følgende provenuberegning til klagerne:

PROVENUEBEREGNING FOR SÆLGER:

Efter aftale har vi udarbejdet likviditetsoversigt for Dem ved salg af Deres ejendom. Det bemærkes, at udgifter til evt. garantiordning vedr. ejerskiftelån IKKE er medtaget.

Sælgerprovenu vedrørende ejendommen:

Udgifter		Indtægter	
Indfrielse af lån	742.516,63	Kontant udbetaling	50.000,00
Ejerskifteafdrag/-gebyr	0,00	Ejerskiftelån	478.019,50
		Kurs 87,71	
Omkostninger nye lån	7.241,68	Øvrige nye lån	0,00
Ejendomsmæglersalær	15.255,00	Restfinansiering	64.000,00
		KURS 80,00	
Advokatsalær, anslået	3.625,00	Andet	0,00
Stempel af skøde	250,00		
Annoncer, anslået	760,00	Indtægter i alt	592.019,50
Moms	4.320,80		
Attester mv.	650,00		
Andet	69.750,00		
Udgifter i alt	844.369,11	Udgifter	844.369,11
		Anslået kontant provenu til sælger	-252.349,61

Opmærksomheden henledes på, at der kan forekomme kurssvingninger, afvigelser fra beregningen, samt regulering med evt. refusionssaldo.
EVENTUEL UDGIFT TIL INDFRIELSE AF LÅN I PENGEINSTITUT ER IKKE MED I BEREGNINGEN.
EVENTUELLE RESTANCER ER IKKE MED I BEREGNINGEN.

Ovennævnte kurs på sælgerpantebrevet er ikke tilsagn om at dette kan sælges til den kurs..."

Slutsedlen blev af klagerne underskrevet den 8. september 1990.

Ejerskiftelånet på 545.000 kr. blev optaget i klagernes navne. I pantebrevet har klagerne før underskrift overstreget følgende vilkår:

"...Såfremt der indestår ældre lån fra ...(indklagede)... i ejendommen anmodet debitor, samtidig med underskrift på nærværende pantebrev, om at overtage det personlige gældsansvar for disse lån, medmindre sådan overtagelse har fundet sted, og underkaster sig de på side 3 trykte bestemmelser (Justitsministeriets pantebrevsformular B)..."

Klagerne underskrev den 25. december 1990 skøde vedrørende salget af ejendommen. Skødet var betinget af følgende:

"Nærværende skøde er betinget af, at nuværende panthavere kvitterer de på ejendommen indestående pantehæftelser til aflysning af tingbogen."

Indklagede kvitterede den 28. februar 1991 panteretten ifølge pantebrevet på oprindelig 395.000 kr. til aflysning af tingbogen.

Efter opfyldelse af betingelserne blev skødet den 6. april 1991 gjort endeligt.

Den 4. juli 1991 fremsendte den berigtigende advokat kopi af skøde m.v. til indklagede og meddelte, at sagen herefter betragtedes som afsluttet.

Den 17. oktober 1991 fremsendte indklagede følgende brev til klagerne:

"...TAB EFTER SALG

Efter salg af Deres ejendom i fri handel har ...(indklagede)... konstateret et tab på kr. 298.627,51 jf. vedlagte opgørelse.

De hæfter personligt for dette tab, og vi beder Dem derfor kontakte os med henblik på afvikling af gælden.

De bedes ringe til ...(indklagedes medarbejder)... på tlf. ...

De bedes ligeledes indsende:

1. En redegørelse for Deres nuværende økonomiske situation.
2. Kopi af de seneste 2 årsopgørelser for skattevæsenet.
3. Lønsedler for de sidste 3 måneder.
4. Budget for det kommende år

Budgetskema vedlægges..."

Brevet var vedlagt følgende opgørelse:

"...Gælden er fremkommet ved følgende beregning:

UDGIFTER

Betalte terminsrestancer ...(realkreditinstitut 1)...	kr.	27.178
Betalt kloakgæld	kr.	32.345
Indfrielse af lån pr. 20.02.1991	kr.	417.864
Indfrielse af lån ...(realkreditinstitut 1)...	kr.	424.394
Salgsomkostninger (mægler, adv., stempel mm.)	kr.	24.684
Inkasso- og evt. auktionsomkostninger	kr.	13.945
Øvrige: Gebyrer ...(indklagede)... samt ...(institut 2)...	kr.	1.500

INDTÆGTER

Kontant udbetaling	kr. 50.000
Provnue af ejerskifte	kr. 506.635
Provenue af sælgerpantebrev	kr. 65.958
Refusionssaldo	<u>kr. 20.688</u>
Endeligt tab	<u>kr. 298.627</u>
+ renter i perioden 27.07.90 - 01.02.92	kr. 108.133
- ...(indklagedes)... tilgodehavende pr. 01.02.1992	<u>kr. 406.760..."</u>

Indklagede fremsendte den 12. december 1991 følgende brev til klagerne:

"...Da De ikke har reageret på vores brev af 17.10.1991 vedrørende afvikling af det personlige gældsansvar, kan vi meddele Dem, at vi d.d. har overgivet sagen til Advokatfirmaet ... med deraf følgende registrering i Ribers Kreditinformation.

Ønsker De på et senere tidspunkt at indgå en afviklingsordning med os, er De velkommen til at kontakte os. Findes en fornuftig løsning, vil vi foranledige, at De slettes fra Ribers kreditinformation..."

Indklagede rettede efter det oplyste den 21. januar 1993 på ny henvendelse til klagerne om den personlige fordring.

Den 17. maj 1995 fremsendte klager 2 følgende skrivelse til indklagede:

"...I forbindelse med tidligere fremsendt opgørelse af 17.10.91 samt 21.01.93 vedlagt i kopi) bedes De venligst oplyse følgende:

Specifikation af indfriet ...(indklagede)... lån pr. 20.02.91. herunder i hvilket omfang evt. terminsrestancer er indeholdt i beløbet.

Redegørelse for rentestørrelse og renteberegningsmetode, idet det bla. fremgår, at lånet er indfriet pr. 20.02.91 mens rentetilskrivningen er indledt pr. 27.07.90. Endvidere fremgår der forskellige rentetilskrivningsperioder (se vedlagte kopier)..."

I anledning af, at indklagede havde udtaget stævning vedrørende betaling af det konstaterede tab, fremsendte klager 1 den 11. december 2003 følgende svarskrift til retten:

"...Jeg har dags dato modtaget en stævning fra ...(indklagede)..., hvor jeg afkræves kr. 203.375,00 i forbindelse med tabet ved salg af matr.nr..."

Jeg meddeler hermed, at jeg ikke kan anerkende kravet, da jeg mener, at kravet må rettes mod min eksmand ...(klager 2)... Jeg havde i ægteskabet med ...(klager 2)... intet at gøre med vores økonomi; det vil sige, at jeg ikke var involveret i

salget af ejendommen, da vi skulle skilles. Jeg havde i de år, vi var gift ingen indsigt i vores økonomi, hvilket jeg i dag fuldt ud erkender det u hensigtsmæssige og naive i.

Ved skilsmissen i 1991 havde jeg en studiegæld, som på grund af flere års arbejdsløshed - jeg var blevet kandidat i 1980, og også i 80'erne var der akademikerarbejdsløshed - var overgået til Hypotekbanken; denne gæld fulgte mig, og jeg har efter skilsmissen bragt den ud af verden alene - i alt har jeg betalt kr. 120.000 til Hypotekbanken i renter og afdrag.

I 1993 flyttede jeg sammen med en mand, som hjalp mig til at få lidt styr på min økonomi, således forstået, at jeg ved hans hjælp omkring 1997 kunne indgå et frivilligt forlig med en anden kreditor - ...(pengeinstitut 1)... således, at jeg betalt kr. 1.100 i renter på den gæld, som min første mand og jeg havde dér. Denne ordning løb i ca. to år frem til 1999, da gælden - ca. 86.000 - blev betalt i forbindelse med skift af bank til ...(pengeinstitut 2)..., hvor jeg siden da har betalt af på den hver måned - og stadig gør.

I alt har jeg således betalt ca. kr. 225.000 efter skilsmissen fra ...(klager 2)..., og jeg mener nu, at det må være hos ...(klager 2)..., ...(indklagede)... skal gøre sit fulde krav gældende, da han - så vidt jeg er orienteret, ikke har afdraget noget af den gæld, som jeg formoder, vi var nødt til at stifte i de svære år i 1980'erne, da kartoffelkuren ødelagde økonomien for mange unge børnefamilier. Vi var desværre ikke de eneste, som blev tvunget ud i en tvangsauktion på grund af de vanskelige forhold.

Jeg har ikke mulighed for at betale mere, end jeg har gjort og stadig gør til banken og til min nuværende mand..."

Retssagen mellem klager 1 og indklagede blev ifølge retsbogsudskrift af 19. april 2004 afsluttet forligsmæssigt på følgende måde:

"...(Indklagedes advokat)... oplyser, at man er nået til enighed om en forligsmæssig løsning gående ud på, at sagsøgte til fuld og endelig afgørelse betaler 100.000 kr. til sagsøger efter sagsøgerens påkrav med tillæg af procesrenter fra d.d..

Retten fastsætter sagsomkostningerne, der skal udredes af sagsøgte, til 9.000 kr..

Sagen dermed afsluttet..."

Den 12. august 2005 fremsendte klager 2 følgende brev til indklagede:

"...I slutningen af firserne kom jeg og min daværende hustru ud i betydelige økonomiske problemer, der medførte at vi ikke kunne opfylde vores økonomiske forpligtelser til blandt andet realkreditlån hos ...(indklagede)...

For at undgå tvangsauktion blev ejendommen på ...(indklagedes)... foranledning og efter ...(indklagedes)... tilsagn om økonomisk medvirken solgt i fri handel af ...(ejendomsmægler, der er autoriseret låneformidler for indklagede)..., og handlen blev efterfølgende berigtiget af ...(indklagedes)... advokat.

I forbindelse med handlen bliver de eksisterende lån slettet og erstattet af et nyt lån, som vi underskrev.

Med baggrund i ...(indklagedes)... tilsagn om økonomisk medvirken udgik debtors anmodning om at overtage det personlige gældsansvar, såfremt der indestod ældre lån i ...(indklagede)..., hvilket fremgår af, at det pågældende afsnit er overstreget og dermed ikke accepteret.

Om der i givet fald på denne baggrund består et personligt gældsansvar, og om det i givet fald med baggrund i ...(indklagedes)... økonomiske tilsagn om økonomisk medvirken er et personligt gældsansvar for det fulde beløb, skal jeg ikke kunne afgøre.

Det er måske også lidt af akademisk interesse, da vi siden boligsalget har været insolvent med en gæld til forskellige kreditorer, som i dag andrager knap 2 millioner, og som vi ikke har været og ikke er i stand til af afdrage på.

Med et begrænset antal år tilbage på arbejdsmarkedet har vi ikke nogen realistisk forventning om at kunne få afviklet denne gæld.

Vi vil imidlertid gerne være medvirkende til at kunne få denne sag afsluttet.

Min tidligere hustru og jeg har en mulighed for at rejse en mindre kapital på kr. 48.000,- som vi mod saldokvittering kan tilbyde til hel og endelig afslutning på sagen.

Såfremt dette måtte have Deres interesse, modtager jeg gerne en bekræftelse herpå..."

Den 11. november 2006 gentog klager 2 akkordtilbuddet.

Den 1. juli 2008 fremsendte indklagede følgende brev til klager 2:

"...Vi har for nylig skrevet til dig om den nye lov om forældelse af gæld og bedt dig anerkende din gæld til ...(indklagede)... ved at underskrive et frivilligt forlig.

Vi har endnu ikke modtaget forliget retur. Vi vedlægger derfor endnu et forlig, som vi beder dig underskrive og returnere til os i vedlagte svarkuvert.

Hvis vi ikke har modtaget forliget senest 10 dage fra i dag, ser vi os nødsaget til at overgive sagen til vores inkassoadvokat med henblik på retslig inddrivelse af gælden. Det vil medføre, at sagen pålægges yderligere omkostninger, og at din gæld stiger..."

Klagernes advokat rettede den 16. september 2008 henvendelse til indklagede. Af brevet fremgår følgende:

"...Jeg repræsenterer ...(klagerne)... i anledning af Deres krav på betaling af gammel gæld hidrørende fra tab opstået efter salg af mine klienters daværende ejendom matr. nr. ..

Mine klienter er af den opfattelse, at Deres krav er uberettiget, bl.a. idet der efter mine klienters opfattelse reelt ikke består et personligt ansvar for gælden - eller i hvert fald ikke for hele gælden.

Jeg har bl.a. fra ...(klager 2)... modtaget Deres skrivelse af 1. juli 2008 til ham, hvoraf bl.a. fremgår, at De agter at overgive sagen til inkasso med henblik på retslig inddrivelse af gælden.

Jeg har endnu ikke haft lejlighed til at undersøge sagen nærmere, og jeg skal venligst anmode Dem om at afvente med at sende sagen til inkasso, indtil jeg har haft lejlighed til at gennemgå sagen nøje sammen med mine klienter.

Foreløbigt skal jeg på mine klienters vegne gøre indsigelser mod Deres krav som værende uberettiget - herunder idet mine klienter formentlig ikke har påtaget sig noget personligt ansvar i forhold til Dem.."

Klagernes advokat vendte den 16. september 2008 tilbage til indklagede på følgende måde:

"...Ifølge mine klienters oplysninger blev den omhandlede ejendom i starten af 90-erne efter aftale mellem parterne solgt i fri handel via ...(den låneformidlende ejendomsmægler)..., og der blev ikke i den forbindelse udstedt en salgsfuldmagt til Dem.

Mine klienter har videre oplyst, at de ikke på noget tidspunkt har underskrevet et frivilligt forlig eller lignende, hvorefter de forpligtede sig til at betale Deres eventuelle tab ved salget af ejendommen.

Mine klienter har primo 1991 underskrevet pantebrev opr. stort kr. 545.000,00. På pantebrevets sidste side lige over mine klienters underskrifter er følgende passus overstreget.

"Såfremt der indestår ældre lån fra ...(indklagede)... i ejendommen, anmoder debitor samtidig med underskrift på nærværende pantebrev om at overtage det personlige gældsansvar for disse lån, medmindre sådan overtagelse har fundet sted, og underkastet sig de på side 3 trykte bestemmelser (Justitsministeriets pantebrevsformularer B)."

Mine klienter har videre oplyst, at ...(klager 2)..., forinden pantebrevet blev underskrevet, overstregede ovenstående passus, idet mine klienter dengang ikke mente og fortsat heller ikke nu mener at have et personligt gældsansvar for tabet i forbindelse med salget af ejendommen.

Mine klienter har også oplyst, at de ej heller i de efterfølgende år har påtaget sig/anerkendt at have et personligt gældsansvar for Deres tab i forbindelse med salg af ejendommen.

På denne baggrund skal jeg på mine klienters vegne bestride Deres krav som uberettiget, idet der ikke i sin tid blev oprettet salgsfuldmagt, ligesom mine klienter ikke har underskrevet frivilligt forlig eller lignende, der forpligter dem til at betale Deres tab ved salget af ejendommen.

Idet der er gjort indsigelser imod Deres krav, der De efter min vurdering uberettiget til at fortsætte inkassosagen imod mine klienter.

Såfremt De fastholder Deres krav helt eller delvist, og såfremt De agter at anlægge en retssag imod mine klienter, vil mine klienter indbringe sagen for Realkreditankenævnet..."

Indklagede besvarede den 18. september 2008 henvendelsen fra klagernes advokat på følgende måde:

"...Det er korrekt, at der ikke blev lavet en fuldmagt i forbindelse med salget af ejendommen. Uanset dette stod ...(indklagede)... for salget, hvorved der blev et underskud på 298.627,51 kr.

Vi vedlægger:

- opgørelse af 17. oktober 1991
- kopi af slutseddel samt endeligt skøde
- kopi af pantebrev opr. 395.000 kr. hvilket pantebrev blev udstedt i forbindelse med dine klienters køb af ejendommen.

Du anfører i dit brev, at dine klienter i 1991 underskrev et pantebrev på 545.000 kr., hvor passus om personligt gældsansvar blev udstreget. Pantebrevet blev udstedt i forbindelse med dine klienters salg af ejendommen og er derfor ikke relevant for sagen, da det efterfølgende blev gældsovertaget af køberen...

Endelig kan vi oplyse, at sagen mod ...(klager 1)... den 20. juni 2007 blev foretaget i fogedretten.

Vi fastholder derfor vores krav mod dine klienter og imødeser forslag til afvikling af gælden.

...(Klager 2)... har ved mødet i fogedretten tilbudt 50.000 kr. til fuld og endelig afgørelse hvilket vi har afvist..."

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, principalt at indklagedes krav er uberettiget i forhold til begge klagerne, subsidiært at kravet i sin helhed er uberettiget i forhold til klager 2, og tertiært, at maksimalt halvdelen af den samlede gæld kan gøres gældende i forhold til klager 2, ligesom de påløbne rentekomkostninger skal reduceres forholdsmæssigt.

Indklagede påstår, for så vidt angår påstanden fra klager 1, principalt afvisning, subsidiært frifindelse. For så vidt angår påstanden fra klager 2, påstår indklagede frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Supplerende sagsfremstilling og bemærkninger:

Klagerne anfører, at det var indklagede, som i 1990 rettede henvendelse til dem med forslag om, at ejendommen blev solgt ved et frivilligt salg i stedet for ved tvangsauktion. Det var desuden indklagede, som fastsatte betingelserne for handlen, jf. indklagedes brev af 27. juli 1990 til ejendomsmægleren, som de dengang fik en kopi af til orientering.

Af nævnte brev fremgår det blandt andet, at indklagede havde besluttet at give tilsagn om økonomisk medvirken i forbindelse med salget på nærmere angivne betingelser, hvilket de opfattede, som om indklagede bar den økonomiske risiko ved salget af ejendommen på de af indklagede opstillede betingelser.

De havde ingen indflydelse på de opstillede salgsvilkår.

Indklagede fremsendte tillige i 1990 til dem et udkast til en salgsfuldmagt til indklagede, som de ikke tiltrådte.

På trods af manglende salgsfuldmagt fortsatte indklagede salgsbestræbelserne i samarbejde med den af indklagede valgte ejendomsmægler og advokat.

De havde ingen indflydelse på hverken salgsbestræbelserne eller handlens vilkår. De leverede blot loyalt de nødvendige underskrifter til brug for handlens gennemførelse, idet de regnede med, dels at indklagede havde "styr på tingene", og dels at indklagede bar den økonomiske risiko ved handlen.

De erindrer ikke, at de skulle have overtaget gælden ifølge pantebrevet på oprindelig 395.000 kr. til indklagede, hvorfor dette bestrides. Det gøres dertil gældende, at det skal tillægges indklagede processuel skadevirkning, såfremt dokumentationen for eventuel gældsovertagelse ikke fremlægges i nærværende sag.

Det bemærkes, at det forhold, at de modtog en provenuberegning fra ejendomsmægler udvisende et underskud, af dem alene blev betragtet som værende til deres orientering, idet de fortsat gik ud fra, at indklagede bar den økonomiske risiko for de af indklagede opstillede handelsvilkår.

Dertil bemærkes, at de på intet tidspunkt i forbindelse med salgsbestræbelserne og handlens indgåelse af indklagede eller andre blev gjort bekendt med, at de skulle hæfte personligt for indklagedes eventuelle tab ved salget af ejendommen.

Det er korrekt, at de primo 1991 underskrev pantebrevet på 545.000 kr. fremlagt som indklagedes bilag 3. Men det bemærkes, at følgende passus på pantebrevets sidste side lige over deres underskrifter er overstreget af klager 2, inden de underskrev pantebrevet:

"Såfremt der indestår ældre lån fra ...(indklagede)... i ejendommen, anmoder debitor samtidig med underskrift på nærværende pantebrev om at overtage det personlige gældsansvar for disse lån, medmindre sådan overtagelse har fundet sted, og underkastet sig de på side 3 trykte bestemmelser (Justitsministeriets pantebrevsformularer B)."

Baggrunden for, at klager 2, forinden pantebrevet blev underskrevet, overstregede ovenstående passus, var, at de fortsat var af den opfattelse, at ordningen var, at indklagede fastsatte vilkårene og skulle bære den økonomiske risiko ved salget af ejendommen, ligesom de fortsat ikke ønskede at påtage sig et

personligt gældsansvar for tabet i forbindelse med salget af ejendommen.

Det bemærkes dertil, at indklagede ikke efterfølgende fremkom med nogen bemærkninger til, at ovennævnte passus i pantebrevet var overstreget.

Ej heller i de efterfølgende år har de påtaget sig/anerkendt at have et personligt gældsansvar for indklagedes tab i forbindelse med salget af ejendommen.

Først ultimo 1991 nævnte indklagede over for dem, at de skulle hæfte personligt for gælden, hvilket er for sent - dels idet dette i givet fald burde have været fremhævet skriftligt og tydeligt over for dem, allerede inden beslutningen om frivillig handel blev truffet, og i hvert fald inden handlen med ejendommen blev gennemført, og dels idet indklagede først nævnte det næsten et år efter handlens gennemførelse.

Det bemærkes dertil, at de er almindelige forbrugere i forhold til en professionel modpart og, at de desuden på daværende tidspunkt var i krise - både som følge af økonomiske problemer (de havde flere ufyldstgjorte kreditorer) og skilsmisse. Forholdene var på daværende tidspunkt så vanskelige for dem, at de ikke kunne overskue problemstillingerne i forhold til indklagede.

Det bemærkes endvidere, at gælden til indklagede først kom til at fremgå af årsopgørelserne fra skattemyndighederne for ca. 5 år siden.

Det bestrides, at de ved passivitet har mistet retten til at gøre gældende, at der reelt ikke er et krav imod dem, og det bestrides, at de ved passivitet er blevet forpligtet til at bære et personligt gældsansvar i forhold til indklagede.

Det bemærkes desuden, at det forhold, at de har skrevet til indklagede og til retten uden at gøre gældende, at de ikke hæfter personligt for gælden, ligeledes ikke kan tages til indtægt som en accept deraf, herunder idet der er tale om forbrugere, som ikke var repræsenteret ved advokat eller anden sagkyndig.

Det forhold, at de har indgået i forligsforhandlinger med indklagede, skal alene tages som et udtryk for, at de ønskede at få fred for indklagede.

Til støtte for deres påstand skal de blandt andet fremhæve, at der reelt ikke består et personligt ansvar for gælden.

De tillader sig i den forbindelse at henlede Nævnets opmærksomhed på Realkreditankenævnets kendelse nr. 9503025, hvori Nævnet fandt, at realkreditinstituttet i den konkrete sag var afskåret fra at gøre en personlig fordring gældende mod klageren, blandt andet idet der ikke var oprettet salgsfuldmagt, og idet klageren ikke havde underskrevet et frivilligt forlig, hvorefter klager forpligtede sig til at betale realkreditinstituttets eventuelle tab ved salg af ejendommen.

Baggrunden for den tertiære påstand er, at indklagede ved indgåelse af forliget med klager 1 i april 2004 har afsluttet sagen mod hende til fuld og endelig afgørelse, for så vidt angår hendes halvpart af den påståede gæld, hvorfor indklagede har afskåret sig fra at gøre mere end maksimalt halvdelen af gælden gældende i forhold til klager 2.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Sagsfremstilling:

Indklagede oplyser, at klagerne ved skøde tinglyst den 21. januar 1991 solgte den omhandlede ejendom. Handlen var en såkaldt frivillig handel. Da klagerne selv medvirkede til handlen, var der ikke givet salgsfuldmagt til indklagede. I forbindelse med handlen blev det i ejendommen tinglyste pantebrev på oprindelig 395.000 kr. indfriet med et tab på 298.627 kr. Debitor ifølge pantebrevet var et bo. Pantebrevet var underskrevet af klager 2 på vegne af boet, og lånet blev efterfølgende gældsovertaget af klagerne. Indklagede har desværre ikke kunne tilvejebringe selve gældsovertagelseserklæringen.

Klagerne havde inden salget modtaget en provenuberegning fra ejendomsmægleren. Af beregningen fremgik et forventet underskud på 252.349,61 kr.

Salget skete som en finansieret handel, hvorfor der blev optaget et nyt lån på 545.000 kr. i klagerens navne som sælgere. Lånet blev herefter gældsovertaget af køberen. Der indestod ingen andre lån i ejendommen på det pågældende tidspunkt.

Den 4. juli 1991 modtog indklagede de tinglyste dokumenter retur fra den berigtigende advokat. Handlen var herefter endelig afsluttet.

Den 17. oktober 1991 sendte indklagede endelig tabsopgørelse til klagerne. Af opgørelsen fremgår det, at der har været et endeligt tab på 298.627 kr. Det fremgår endvidere, at klagerne hæfter personligt for tabet.

Den 12. december 1991 sendte indklagede endnu et brev. Da klagerne ikke havde reageret på det første brev, og da der således ikke var taget initiativ til en afdragsordning, blev klagerne indberettet til RKI Kredit Information.

I perioden 1993-1995 sendte indklagede en lang række påmindelser uden nævneværdig reaktion herpå fra klagerne. Ved brev af 17. maj 1995 bad klagerne imidlertid om en specifikation over beløbets størrelse. Det blev ikke bestridt, at indklagede havde et krav.

I den efterfølgende periode fortsatte indklagede med jævnlige kontakter til klagerne, dels pr. brev og dels ved konsulentbesøg. Der var flere gange forsøg på en forligsmæssig ordning, men det strandede hver gang på, at klagerne ikke ville dokumentere deres indkomst og formueforhold.

I forbindelse med en fogedretssag skrev klager 1 den 11. december 2003 et længere brev til retten. Heller ikke her blev det bestridt, at indklagede havde et krav.

Den 19. april 2004 blev der indgået et indenretligt forlig mellem klager 1 og indklagede. I henhold til forliget skulle klager 1 betale indklagede 100.000 kr. med tillæg af sagsomkostninger på 9.000 kr.

Efterfølgende har der igen været en del korrespondance mellem parterne. Klagerne tilbød i 2005 at betale 48.000 kr., hvilket blev gentaget i november 2006. Indklagede ønskede ikke - og ønsker stadig ikke i dag - at indgå et sådant forlig med klagerne, medmindre klagernes dårlige økonomi kan dokumenteres.

Anbringender

Til støtte for indklagedes påstand om afvisning, for så vidt angår klagen fra klager 1, gøres det gældende,

at der er indgået et indenretligt forlig med klager 1, hvorfor Realkreditankenævnet i henhold til § 3 i Realkreditankenævnets vedtægter ikke har kompetence til at behandle sagen, for så vidt angår klager 1.

Såfremt indklagedes påstand om afvisning tages til følge, er indklagede naturligvis indforstået med, at klager 2 alene hæfter for halvdelen af gælden.

Til støtte for indklagedes påstand om frifindelse gøres det gældende:

At klagerne i henhold til pantebrevets bestemmelser hæfter personligt for gælden.

At det personlige krav er gjort gældende over for klagerne kort efter, at tabet blev konstateret.

At indklagede løbende har gjort kravet gældende over for klagerne.

At klagerne ikke før 2005 satte spørgsmålstegn ved, at der overhovedet var et krav.

For så vidt angår klagernes henvisning til Realkreditankenævnets kendelse nr. 1995-03-025, må indklagede afvise, at sagerne kan sammenlignes. I nævnte sag havde det pågældende realkreditinstitut på flere måder givet klagerne anledning til at tro, at man ville eftergive gælden. Dels havde en medarbejder på instituttets lokale kontor mundtligt givet udtryk for dette, dels havde instituttet fremsendt en årsopgørelse til klagerne, hvoraf det fremgik, at restgælden på indestående lån udgjorde 0 kr. Dette sammenholdt med, at instituttet først 5 år senere rettede henvendelse til klagerne med en opgørelse af kravet, gjorde at instituttet ikke kunne få medhold i, at der bestod et krav.

Det gøres gældende:

At indklagede ikke har medvirket til en aftale om at eftergive klagerne gælden og at dette naturligvis ikke kan gøres ensidigt af klagerne.

Klagerne har endvidere gjort gældende, at de har overstreget en passus i pantebrevet på oprindelig 545.000 kr., hvorefter de ikke skulle hæfte personligt for gælden.

Det gøres gældende:

At det pågældende pantebrev ikke har noget med klagernes personlige gæld at gøre. Den pågældende passus henviser for det første til indestående gæld i ejendommen, som jo var indfriet, og for det andet er pantebrevet kun formelt underskrevet af klagerne, da ejendommen allerede var solgt til den køber, der også skulle overtage gælden i henhold til pantebrevet. At klagerne havde overstreget i teksten gav - og giver stadig - således ingen mening.

Indklagede må endvidere forstå det sådan, at klagerne gør gældende, at klagerne ikke hæfter for gælden, idet de ikke tog initiativet til en frivillig handel. Indklagede kan desværre ikke rekonstruere hændelsesforløbet tilbage i 1990/1991, men kan blot

konstatere, at der med realkreditinstitut 1 som rekvirent var berammet tvangsauktion over ejendommen til afholdelse den 6. februar 1991. Den frivillige handel afværgede således en tvangsauktion. Indklagede kan endvidere konstatere, at klagerne selv har underskrevet købsaftalen, hvorfor en salgsfuldmagt ikke var nødvendig.

Det er naturligvis beklageligt, at klagerne har haft den opfattelse, at indklagedes medvirken til en frivillig handel, betød at indklagede ville afskrive resten af gælden.

Det gøres gældende:

At indklagedes tilsagn om økonomisk medvirken til en handel blev givet over for ejendomsmægleren og efter den sædvanlige forståelse betød, at indklagede indestod over for ejendomsmægleren for dennes salær samt for eventuelle foranstående kreditorer. I dette tilfælde realkreditinstitut 1.

Indklagede kan i det hele taget ikke tage ansvaret for, at klagerne tilsyneladende ikke har villet indse, at de hæftede for gælden, da dette burde have stået ganske klart for klagerne, og da indklagede ikke har haft anledning til at tro andet de sidste 17 år. Blandt andet er det da besynderligt at indgå et retsforlig om betaling af 100.000 kr. blot for at få fred, hvis man ikke synes, at man skylder pengene.

Indklagede gør således gældende:

At uanset, hvad klagerne troede, har indklagede ikke på noget tidspunkt givet klagerne anledning til at tro, at klagerne ikke hæftede for gælden,

Afslutningsvist må indklagede selvfølgelig beklage, at det ikke har været muligt at fremskaffe den gamle gældsovertagelseserklæring. Indklagede fastholder, at klagerne underskrev en sådan, og at klagerne under alle omstændigheder via deres adfærd har accepteret, at klagerne overtog gælden, da klagerne købte ejendommen og efterfølgende betalte terminerne. Hertil bemærkes, at klager 2 selv på sælgerens vegne underskrev pantebrevet på 395.000 kr., idet sælgeren var et dødsbo som klager 2 repræsenterede.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Nævnet finder det efter det samlede begivenhedsforløb i sagen ubetænkeligt at lægge til grund, at klagerne hæftede personligt

for det lån til indklagede, som indestod i ejendommen. Nævnet finder endvidere, at klagerne ved deres underskrifter på slutseddel den 8. september 1990 og på skøde den 25. december 1990 har accepteret, at ejendommen blev solgt som sket. Det forhold, at indklagede i brev af 26. juli 1990 til ejendomsmæglerfirmaet, der skulle forestå salget, har oplyst, at man "har besluttet at give tilsagn om at medvirke økonomisk ved salget af ejendommen..." kan ikke tages som udtryk for, at man har frafaldet at gøre et personligt gældsansvar gældende mod klagerne. Indklagede har heller ikke efter Nævnets opfattelse afskåret sig fra at gøre et personligt gældsansvar gældende mod klagerne ved at kvittere pantebrevet uden at tage forbehold om personlig gældshæftelse.

Ved det udenretlige forlig mellem indklagede og klager 1, Laila Brigitte Rasmussen, jf. retsbogsudskrift af 19. april 2004, blev kravet mod klager 1 forligt ved, at hun til fuld og endelig afgørelse betaler 100.000 kr. Nævnet finder, at både indklagede og klager 1 er bundet af dette forlig.

Nævnet tager derfor indklagedes frifindelsespåstand til følge, for så vidt angår klager 1.

Nævnet forstår indklagede således, at man alene ønsker at afkræve klager 2, Georg Rasmussen, halvdelen af det skyldige beløb, såfremt forliget mellem indklagede og klager 1 anses for bindende. Det fremgår af det foran anførte, dels at Nævnet anser forliget for bindende, dels at Nævnet finder, at indklagede kan gøre en personlig fordring gældende mod klager 2. Nævnet afgør derfor klagen for klager 2 således, at indklagede kan kræve halvdelen af det tab, der opstod ved salget af ejendommen. Renter af dette krav kan kræves i det omfang, disse ikke er forældet.

Som følge af det anført

b e s t e m m e s

Indklagede, BRFkredit A/S, frifindes.


Hugo Wendler Pedersen


/ Susanne Nielsen