
21304064

Personlig fordring. Forældelse

Det indklagede realkreditinstitut overtog i december 1992 på tvangsauktion klagernes daværende ejendom. Institutet gjorde i juli 1994 en personlig fordring på 318.554 kr. gældende mod klageme. Efter videresalg af ejendommen opgjorde instituttet det endelige tab til 271.998 kr., som blev gjort gældende mod klageme. I årene herefter fremsendte instituttet flere gange erindringsskrivelser til klageme, som generelt førte til, at klageme bestred kravet. Ligeledes fremsendte instituttet løbende årsopgørelser til klageme. Årsopgørelsen for 2006 blev tilsendt klageme den 15. januar 2007. I februar 2013 sendte instituttets inkassoadvokat et inkassobrev til klageme, hvori gælden blev opgjort til 271.998 kr. Klageme bestred den 4. marts 2013 fordringen, som instituttets inkassoadvokat fastholdt.

Klageme nedlagde ved Nævnet påstand om, at instituttet ikke kunne gøre noget krav gældende mod dem. Institutet påstod frifindelse.

Nævnet fastslog, at klagernes gæld til instituttet efter tvangsauktionen i december 1992 var baseret på det personlige gældsansvar i henhold til de tre realkreditlån, som klageme havde i ejendommen. Gælden til instituttet var oprindelig undergivet den almindelige forældelsesfrist på 20 år i Danske Lov 5-14-4. Forældelsesfristen for den 20-årige forældelsesfrist kunne tidligst være begyndt at løbe fra tvangsauktionen i december 1992. Forældelsen måtte imidlertid anses for at være blevet afbrudt flere gange gennem årene i kraft af instituttets rykkere og årsopgørelser til klageme. Forældelsen blev således bl.a. afbrudt ved fremsendelsen af årsopgørelsen for 2006 den 15. januar 2007. Efter den nye forældelseslov, som trådte i kraft den 1. januar 2008, og som afløste forældelsesreglerne i Danske Lov, var instituttets fordring herefter undergivet en 10-årig forældelsesfrist, for renter, gebyrer og lignende dog en 3-årig forældelsesfrist. Afbrydelsen af den tidligere 20-årige forældelsesfrist havde imidlertid også virkning for den 10-årige frist efter den nye forældelseslov, og ved afbrydelsen af forældelsen den 15. januar 2007 begyndte en ny 10-årig forældelsesfrist således at løbe. Nævnet fandt på den baggrund, at klagernes gæld til instituttet ikke var forældet. Nævnet bemærkede i øvrigt, at der ikke umiddelbart var poster i kontospecifikationen af 9. oktober 2006 fra instituttets system for overtagne panter, som gav anledning til bemærkninger. Nævnet frifandt som følge af det anførte realkreditinstitutet.

K E N D E L S E

afsagt den 10. oktober 2014

JOURNAL NR. : 2013-01-04-064-D

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring. Forældelse

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 16. december 2013

SAGSBEHANDLER: Cand.jur. Keld Overvad Steffensen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:
Henrik Waaben (formand)
Bent Olufsen
Anna Marie Ringive
Jes Zander Brinch
Per Englyst

SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klagerne ejede en ejendom, hvori der indestod tre lån til det indklagede realkreditinstitut.

Som sagen er oplyst, opstod der i starten af 1990'erne restancer på klagernes lån, hvilket førte til, at indklagede begærede tvangsauktion over ejendommen til afholdelse den 15. december 1992.

Indklagedes fordring var ifølge tvangsauktionssalgsoptilling af 11. november 1992 opgjort på følgende måde:

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere ...	1. Fordring opgjort pr. auktionsdato	2. Restgæld ... med tillæg af ufor- faldne renter	3. Restancer...
Hæftelse nr. 1 ...(Indklagede)..., opr. kr. 180.000,00 ..., rente 10% p.a. ...	160.790,07	127.876,47	32.913,60
I alt ved budsum kr.	160.790,07	127.876,47	32.913,60
Hæftelse nr. 2 ...(Indklagede)..., opr. kr. 352.000,00 ..., obligations-restgæld kr. 360.616,36, kontantlån, rente 15,50008% p.a. ...	367.649,84	290.351,33	77.298,51
I alt ved budsum kr.	528.439,91	418.227,80	110.212,11
Hæftelse nr. 3 ...(Indklagede)..., opr. kr. 265.000,00 ..., rente 9% p.a. ...	286.181,77	245.904,04	40.277,73
I alt ved budsum kr.	814.621,68	664.131,84	150.489,84

På tvangsauktionen blev indklagede højestbydende med et bud på 496.068 kr.

Den 14. juli 1994 opgjorde indklagede den personlige fordring over for klagerne som følger:

"... Vedrørende restgæld efter tvangsauktion

Ved tvangsauktion den 15.12.1992 har ...(indklagede)... overtaget ejendommen til en pris, som ikke giver fuld dækning for vore lån og udlæg. Vort tab i forbindelse med overtagelsen ser således ud:

Fordring opgjort pr. auktionsdato

(se den vedlagte salgsoptilling) Kr. 814.621,68

Budsum på auktionen
(se den vedlagte indberetning) Kr. 496.068,00
Tab Kr. 318.553,68

Som tidligere ejer hæfter De personligt for dette tab. Det er vigtigt, at vi allerede nu får en aftale om, hvordan gælden kan afvikles, så den ikke løber op i større summer ..."

Indklagede opfordrede den 28. september 1994 på ny klagerne til at rette henvendelse til indklagede med henblik på indgåelse af en afdragsordning.

Indklagede modtog den 29. september 1994 følgende svar fra klagerne:

"... Til rette vedkommende.

Efter tvangsaukt. af vores hus ...(ejendommen)... har vi ikke rigtigt på noget tidspunkt "talt sammen".

Jeg fik at vide, at al kontakt skulle foregå via ...(medarbejder hos indklagede)..., men stort set intet er kommet derfra.

Jeg har indenfor det sidste år haft mange møder med ...(rådgiver i klagerens pengeinstitut)... (Klagerens pengeinstitut)... presser meget på, for at få en aftale/ordning op at stå.

Fra vores side lægges dog vægt på, at en aftale kommer til at omfatte både ...(klagerens pengeinstitut)..., ...(indklagede)... samt vores skattegæld.

Jeg så meget gerne, at alle 3 parter kunne mødes hos fx. ...(klagerens pengeinstitut)... Jeg foreslår endv. at I evt. aftaler en tid med ...(klagerens bankrådgiver)..., idet jeg som regel kan møde alle hverdage kl. 10.00.

Såfremt I er med på at mødes så kontakt venligst undertegnede og/eller ...(klagerens bankrådgiver)..."

Indklagede anmodede den 4. oktober 1994 klagerne om at fremsende en række økonomiske oplysninger, således at indklagede kunne tage stilling til et eventuelt møde. Klagerne afgav ved brev af 16. oktober 1994 de ønskede oplysninger, herunder budgetoverslag samt årsopgørelser for 1993.

Med overtagelsesdato den 15. september 1995 videresolgte indklagede ejendommen for en nominel pris på 879.262,55 kr., som blev berigtiget ved de nye ejeres overtagelse af et kontantlån på 721.000 kr. med en restgæld på 713.262,55 kr. samt erlæggelse af en kontant udbetaling på 166.000 kr.

Indklagede opgjorde herefter angiveligt den personlige fordring til 210.923,94 kr., eksklusive renter, som blev gjort gældende mod klagerne.

Klagerne fremsendte den 4. september 1997 følgende brev til indklagede:

"... Vi vil meget gerne have svar på vores brev af 17. januar 1996.

Eftersom vi ikke mener at skyldes ...(indklagede)... noget, har jeg svært ved at se, hvad I skal med et budget. Flere af punkterne i det tilsendte budget er vel underkastet privatlivets fred.

Min kone ...(klager 2)... svejser postkasser på lokal fabrik, og jeg er politi ass. ... Vi har ingen formue og ejer intet.

Vi har tre børn i alderen 11, 9 og 0.

Vores månedlige omkostninger er i ca. brutto tal pr. måned:

...

Vi ønsker ikke at indgå nogen aftale med ...(indklagede)... (alene).

Vi ser dog gerne en forenet henvendelse fra ...(indklagede)... og ...(klagerne pengeinstitut)... På grund af ...(indklagede)... skylder vi nemlig ...(klagerne pengeinstitut)... penge.

Nævnte påstande er ikke nye. Der blev klaget over ...(indklagede)... til Realkreditankenævnet allerede inden auktionen. Jeg mener, at kendelsen gav os moralsk medhold. Vi havde vundet, hvis I ikke havde fået hukommelsessvigt.

Vi vil ikke kunne betale noget før tidligst i foråret 1999.

Med de nuværende månedlige ydelser er der mindre end intet tilbage ..."

Indklagede rykkede den 22. september 1997 klagerne for fornyede oplysninger. Dette affødte et nyt brev fra klagerne af 24. september 1997:

"... Vi har til dato ikke modtaget svar på vores brev af 17. januar 1996.

Jeg henviser derfor til dette brev. Jeg kan her fremhæve, at vi stadig ikke mener, at skyldes ...(indklagede)... noget beløb, men at det moralsk burde være omvendt.

Deres virksomhed var så opsat på at tjene penge på et lån til os, at al fornuft blev tilsidesat. Deres vurdering af vores hjem, for at få "plads" til lånet, var ren fiktion.

Det har betydet en økonomisk katastrofe for os, ligesom vi har måttet tåle den nedgørelse, det er at blive smidt ud af sit hjem og sat på gaden med to små børn.

Vi mener ikke, at ...(indklagede)... har tabt penge. Jeg henviser her igen til brev af 17. januar 1996.

På baggrund af ovennævnte ser jeg ingen grund til, på nuværende tidspunkt, at fremsende noget budget til Dem. Vi møder i forvejen til budgetmøde hos skattevæsenet en gang om året. Det må være nok.

Jeg oplyser dog gerne, at vi den 3. maj i år fik en dejlig søn. Vi har i forvejen 2 pragtfulde piger på 9 og 11 år.

Moralsk ville det rigtige være at eftergive os den påståede gæld. Så kan alle, specielt vi, komme videre med vores liv. Det ville være dejligt. Også for vores børn, der uskyldige er blevet part i dette økonomiske helvede ..."

Indklagede besvarede den 26. september 1997 klagernes brev som følger:

"... Det er beklageligt, at I ikke har fået svar på jeres brev af 17. januar 1997.

Af de modtagne oplysninger kan jeg udlede, at det næppe vil være muligt at hele vort tilgodehavende kan betales. Vi er da også indstillet på at finde en ordning, der passer til jeres økonomi.

Før vi kan tage endelig stilling til en ordning, må vi udbede os oplysninger om jeres aktuelle økonomiske situation. Jeg skal derfor bede jer kontakte os, eller blot tilsende os de papirer, vi har brug for. Det drejer sig om:

- de seneste årsopgørelser og forskudsregistreringer fra Told og Skat,
- seneste lønseddel eller anden dokumentation for indkomst
- vedlagte budgetskema udfyldt af jer

Når vi har modtaget papirerne, vender vi hurtigt tilbage til jer, så vi i fællesskab kan finde en ordning, som er rimelig for begge parter ..."

Den 8. oktober 1997 fremsendte indklagede følgende brev til klagerne:

"... Herved anerkendes modtagelsen af jeres brev dateret 4. september 1997, modtaget 9. oktober 1997.

I brev af 17. januar 1996 forespørger I om mulighed for, at gælden nedskrives og afvikles over 10 år.

Dette kunne være en mulighed, men, som vi svarer i vort brev af 26. september 1997, vil vi have fuld indsigt i den aktuelle økonomiske situation, før vi tager stilling til en eventuel eftergivelse af en del af gælden. Som et minimum ønsker vi:

- kopi af slutopgørelser fra Told & Skat for 1996
- kopi af forskudsregistreringer fra Told & Skat for 1997
- kopier af lønsedler
- aktuelt budget for hele husstanden

Med hensyn til om der er gammel gæld til ...(indklagede)..., kan jeg henvise til, at der den 15.12.1992 var tvangsauktion over ovennævnte ejendom, og at ...(indklagede)... herved måtte konstatere et betydeligt tab. Idet I hæfter personligt for de ydede lån, har vi således fortsat et tilgodehavende.

For at komme videre i sagen og måske finde en konstruktiv løsning på situationen, kunne jeg foreslå, at I kontaktede mig telefonisk, dels for at få afklaret de faktiske forhold og dels for at drøfte, hvilke muligheder, der kunne være for en løsning ..."

Dette affødte den 22. oktober 1997 følgende brev fra klagerne til indklagede:

"... Værdien på en ejendom på auktion kan ikke vurderes ud fra pantavers bud inden for egen pant. Følgende spørgsmål står fortsat ubesvaret.

Hvorfor forsøgte I ikke reelt at sælge huset?

Hvorfor blev huset lejet under mystiske omstændigheder og til hvem for hvor meget?

Hvad blev huset solgt til?

Ovennævnte spørgsmål er næsten identiske med de spørgsmål, vi stillede i meget omtalte brev af 17. januar 1996.

Vi har aldrig tilbudt at afvikle nogen nedskrevet gæld til jer over 10 år. Det må bero på en misforståelse. Vi har ønsket, at I var med i et forlig/afvikling, hvor også ... (klagerens pengeinstitut) ... var med. Vi har så foreslået en "løbetid" for evt. afvikling. Som tidligere nævnt har vi en gæld til ... (klagerens pengeinstitut) ...

Måske var et møde hos ... (pengeinstituttet) ... sagen. Så kunne alle tre parter fremlægge alle sagens akter. Vi kunne se papirer, vi efterlyser hos jer, og I kunne se dem i efterlyser hos os.

Jeg ser på nuværende ingen grund til at fremsende stærkt personlige papirer til jer ..."

Indklagede besvarede klagerens brev ved nyt brev af 27. oktober 1997, hvoraf blandt andet fremgår følgende:

"... Som svar herpå kan vi oplyse, at vor fordring på auktionsdagen var opgjort til kr. 814.621,68. Budsummen blev 496.000,00, hvorefter vort foreløbige tab blev kr. 318.553,68.

Ejendommen var efter vor overtagelse på auktionen den 15.12.1992 til salg, men blev først solgt pr. den 15.09.1995 for en købesum på kr. 879.626,55.

Af denne købesum dækkes forlods vore restancer, omkostninger dels ved auktionen og dels ved videresalget, samt nettoudgifterne i liggeperioden, således at vort tilgodehavende d.d. andrager kr. 210.923,94 med tillæg af renter fra auktionsdagen, dog maksimalt 5 år.

Sluttelig kan vi meddele, at vi vil se positivt på et oplæg, hvor der sker betaling til såvel ... (klagerens pengeinstitut) ... som ... (indklagede) ... med en forholdsmæssig betaling til begge parter. Vi vil imødesee et oplæg herom.

Til orientering vedlægges kopi af transportskøde samt vor kontospecifikation med beregning af vort tilgodehavende ..."

Som sagen er oplyst, rykkede indklagede den 12. december 1997 klagerne for svar, hvilket førte til dette svar af den 29. december 1997 fra klagerne:

"... Jeg var sikker på, at "bolden" var hos jer, og at I ville arrangere et møde hos ...(klagerne pengeinstitut)..., som jeg havde foreslået.

Jeg ser ingen grund til, at jeg skulle kontakte ...(pengeinstituttet)..., når vi ikke har noget at tilbyde dem.

Jeg møder dog fortsat gerne op til et evt. møde, såfremt mødet placeres på et tidspunkt, så det passer med mit arbejde.

...

...(Indklagede)... var selv skyld i, at det gik galt. En blanding af grådighed og dumhed fik dem til at overvurdere vores hus. Banken protesterede ikke, da deres sikkerhed forsvandt. Banken blev ved med at låne os penge uden at kontrollere vores budget.

Der er dog ikke kun tale om grådighed og uvidenhed. Jeg tror, at alle havde tiltro til, at det nok skulle gå. Huspriserne ville stige, og alle ville blive glade igen.

Vi håbede også desperat, at huspriserne ville stige. Det var grunden til, at vi lånte flere penge til regninger og grunden til, at vi skubbede skatten foran os.

Det lykkedes os at få vores nedbrændte hus bygget op igen, men det lykkedes os ikke at vinde så meget, at vi kunne undgå en auktion.

Så ...(indklagede)... og ...(klagerne pengeinstitut)... bærer sammen med os skylden for, at det gik så galt. ...(Indklagede)... ser ud til at have fået alle sine penge hjem og mere til. Et evt. tab kommer først, efter at nogle omkostninger, man har godskrevet sig selv, er trukket fra.

Men vi har betalt en skyhøj pris for vores fælles fejl. Især de menneskelige omkostninger har været store.

Vi mener, at ...(indklagede)... skylder os penge.

Vi har intet udestående med ...(indklagede)..."

Indklagede fastholdt den 13. januar 1998 kravet over for klagerne og opfordrede dem på ny til at fremkomme med et forslag til afvikling af gælden.

Den 24. januar 1998 sendte indklagede en årsopgørelse for 1997 til klagerne. Indklagede har ligeledes for årene 2006-2012 sendt årsopgørelser til klagerne.

Indklagede modtog den 26. januar 1998 et brev fra klagerne, hvori de anmodede om tre uger til at indhente oplysninger m.v. til brug for udfærdigelse af et forslag til afvikling af gælden.

Der var herefter dialog, herunder en økonomigennemgang, mellem klagerne og et andet pengeinstitut. I forlængelse heraf modtog indklagede den 12. februar 1998 følgende orientering fra klagerne:

"... Det er måske lykkedes os at finde en bank, der vil hjælpe os med råd og vejledning. Og med lidt held får vi også omlagt vores budget. Der er bestemt ingen kø for at komme til at låne os penge.

Uden en omlægning har vi intet at tilbyde før om 1½ til 2 år ...

Vi holder ferie fra nu af og hele uge 8 hos familie i Jylland, hvorfor vi tidligst kan holde møde i ...(klagerens pengeinstitut 2)... i uge 9 ..."

Efter en kort udsættelse af sagen fremsendte klagerne den 14. april 1998 et brev til indklagede, hvori de afviste et afviklingsforslag fra indklagede.

Den 30. juni 1998 udsatte indklagede afviklingen af klagerens gæld til senest den 1. august 2001.

Ved brev af 6. juni 2001 genoptog indklagede sagen og sendte følgende brev til klagerne:

"Betaling af Deres gæld

Som meddelt i vores brev af 30. juni 1998 genoptager vi nu sagen om betaling af Deres gæld.

Gælden er opgjort til:

Endelig gæld	210.923,94 kr.
Renter 9,0000% p.a. fra 06.06.1996 til 06.06.2001	94.915,77 kr.
Gæld i alt pr. 06.06.2001	305.839,71 kr.

...
Vi beder Dem inden 14 dage sende os:

- Deres forslag til betaling af gælden
- Oversigt over aktuelle gældsforpligtelser
- Seneste lønseddel eller anden dokumentation for indtægter
- Seneste årsopgørelse og forskudsregistrering fra Told og Skat
- Vedlagte budgetskeam i udfyldt stand
- Vedlagte skylderkøring i underskrevet stand..."

Indklagede rykkede den 20. juni 2001 klagerne for svar og udsatte den 4. juli 2001 sagen til senest den 4. august 2002.

Ved brev til klagerne af 8. april 2003 genoptog indklagede sagen og opgjorde atter gælden til i alt 305.839,71 kr.

Ved brev af 22. april 2003 bestred klagerne fordringen. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"... Vi forstår ikke, hvorfor I mener, at vi skylder jer penge. I tog vores dejlige hus. Lejede det ud med det samme til jeres "venner". Solgte det efter nogle år med pæn fortjeneste. Hvordan kan vi så stå med en gæld til jer? Lejede I det for billigt ud?

Vi skylder i forvejen ...(klagernes pengeinstitut)... ca. kr. 700.000,- i samme sag. Dem kan vi ikke betale retur eller afdrage.

Øvrige forhold er, at jeg arbejder i skånejob i ...(arbejdsplads)... p.g.a. dårligt hjerte og min søde kone, ...(klager 2)..., svejser postkasser på lokal fabrik. Vi har tre dejlige hjemmeboende børn under 18 år. Det ene har desværre fået diabetes 1 og skal have 4 sprøjter om dagen.

Jeg har tjenestemandslån på kr. 125.000,- med lønforskrivning

...(Klager 2)... har banklån på kr. 30.000,-

...(Finansieringsselskab 1)... kr. ca. 14.000,-

...(Finansieringsselskab 2)... kr. 8.000,-

...(Finansieringsselskab 3)... kr. 7.500,-

Restskat kr. 18.500,-

Vi har ingen penge til overs at gøre godt med, og der vil gå mindst 2 år eller nok mere reelt 5 år, inden vi kan indgå en fælles aftale med jer og ...(klagernes pengeinstitut)... om en afdragsordning. Vi vil gerne indgå en ordning ..."

Den 19. september 2006 skrev klagerne på ny til indklagede:

"... Vi mener fortsat ikke, vi skylder jer noget.

I lejede vores hus ud med det samme og solgte det senere med stor fortjeneste. Når I ikke har fået dækket jeres udgifter, er det jeres ansvar. I bærer, sammen med ...(klagernes pengeinstitut)..., ligeledes et stort ansvar for, at huset kom på tvangsauktion.

Vi har gentagne gange fået lavet budget mv. i vores bank.

Det hele strander på, at absolut ingen ønsker at låne os penge til at indgå et forlig med jer og ...(klagernes pengeinstitut)... ..."

Indklagede besvarede den 9. oktober 2006 klagernes henvendelse som følger:

"... Af sagens korrespondance kan jeg se, at De og Deres hustru tidligere har efterprøvet en økonomisk løsning af vores og Deres tidligere banks tilgodehavender fra tvangsauktionen over ...(ejendommen)... - og desværre endnu uden det er lykkedes.

Vi har derfor igen valgt at henlægge sagen til senere genoptagelse.

For god ordens skyld vil jeg nævne, at huset ikke blev solgt med fortjeneste. Var det sket, ville vi ikke henvende os til Dem om vores tilgodehavende ..."

Den 15. januar 2007 sendte indklagede en årsopgørelse vedrørende gælden for 2006 til klagerne.

Som sagen er oplyst, var der i foråret 2008 telefonisk kontakt mellem parterne, som den 4. april 2008 mundede ud i følgende brev fra indklagede til klagerne:

"... I henhold til telefonsamtale d.d. sender vi skylderklæring, som bedes returneret i underskrevet stand inden 14 dage, tillige med kopi af årsopgørelse for 2007 fra SKAT.

Når vi har modtaget ovennævnte retur og ikke har bemærkning til årsopgørelsen, stiller vi sagen i bero i yderligere en periode.

I modsat fald forbeholder vi os retten til at sende sagen til retslig inkasso ..."

Den 10. april 2008 sendte klagerne et brev til indklagede med et afviklingsforslag og en redegørelse for hele sagens forløb. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"... Lige en opremsning hvad der skete omkring tvangsauktion af vores hus i 1992.

...

Vi kan umiddelbart ikke underskrive nogen skyldnererklæring, da dette giver det indtryk, at alt er vores fejl alene.

På trods af alt dette er vi meget opsatte på at få en ende på det her.

Vi tilbyder kr. 20.000,- til ...(klagernes tidligere pengeinstitut)... og ...(indklagede)... til valgfri deling og til fuld og endelig indfrielse af enhver form for krav/gæld fra ...(klagernes tidligere pengeinstitut)... og ...(indklagede)....

Dog på betingelse af, at jeg enten kan få hævet min kassekredit i ...(det med indklagede koncernforbundne pengeinstitut)... med et tilsvarende beløb, eller at jeg kan få hævet mit lån (tjenestemandslån), jeg har med fuld lønforskrivning med et tilsvarende beløb ..."

Indklagede besvarede den 14. april 2008 klagernes brev:

"... Vi kan ikke acceptere jeres akkordforsalg på 20.000,00 kr. til fordeling mellem os og ...(klagernes tidligere pengeinstitut)....

Dette skyldes blandt andet akkordbeløbets størrelse.

Såfremt vi skal tage stilling til et nyt forslag, skal akkordbeløbet forhøjes væsentlig, samt vi skal have indleveret økonomiske oplysninger..."

Den 25. februar 2013 sendte indklagedes inkassoadvokat et inkassobrev til klagerne:

"... Gælden kan opgøres således:

Hovedstol	kr.	210.923,94
Inkassosalær	kr.	4.125,00
Renter 9,00% p.a. fra 25-02-2010 til 25-02-2013	kr.	56.949,46
I alt	kr.	271.998,40
..."		

Klagerne besvarede inkassobrevet ved brev af 4. marts 2013, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"... Vi modtog i januar 2013 brev fra ...(indklagede)... vedrørende sagen. Her var der ikke angivet nogen form for fordringer/betalingsfrist. Brevet er dateret 15. januar 2013.

Vi blev derfor forundret, da vi den 27. februar modtog skrivelse fra jer med fordring på kr. 271.998,40 inkl. inkassosalær på 4.125,- kr.

Det er første gang i de 20 år og 2 måneder, der er gået siden tvangsauktionen, at fordringshaver foretager sig nogle former for retslige skridt i sagen.

Jeres skrivelse burde have indeholdt en opgørelse, der måned for måned viser fordringens udvikling fra tvangsauktionen og frem til, at huset overtages af ny ejer.

Huset har været lejet ud under næsten hele forløbet. Dokumentation for lejebetinger/indtægter, salg, prisfastsættelse, mægler osv. skal være tilgængelig for eventuel vurdering af fordringens forløb.

Vi bestrider fordringen. Det har vi gjort de sidste 20 år.

Vi mener, sagen er forældet ..."

Efter at have bekræftet modtagelsen af klagerne brev vendte indklagedes inkassoadvokat tilbage ved brev dateret den 26. marts 2013, af hvilket blandt andet fremgår følgende:

"... I henhold til aftale fremsendes papirer i ovennævnte sag. Vi skal bede Dem kontakte os inden 10 dage fra dato.

Sagen drejer sig om personlig fordring efter gennemført tvangsauktion og efterfølgende videresalg af ...(ejendommen)...

Følgende er opgørelsen over tabet ved tvangsauktionen d. 15-12-1992:

...(Indklagedes)... tilgodehavende	i kr.	814.621,68, jf. salgsopstilling
henhold til 1-3. prioritet		
Budsum på tvangsauktion	kr.	496.068,00, jf. auktionsbog
Tab ved tvangsauktionen	kr.	318.553,68

Den til sagen vedlagte kontospecifikation er kreditforeningens panthaverregnskab med oversigt over indtægter og udgifter ved videresalget. Af regnskabet fremgår, at tabet efter videresalg udgør kr. 210.048,94.

Kreditforeningens tab er således nedbragt efter videresalg af ejendommen.

Forældelsen er løbende afbrudt ved kreditforeningens fremsendelse af påkravsbreve og årsopgørelser, hvoraf vi har vedlagt et udpluk.

Vi afventer herefter Deres snarlige tilbagevenden i sagen ..."

Herefter indbragte klagerne sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klagerne påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at indklagede ikke kan gøre noget krav gældende mod klagerne.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERNES FREMSTILLING:

Klagerne anfører, at sagen omhandler en personlig fordring efter tvangsauktion over deres tidligere ejendom den 15. december 1992.

Klagerne bestrider fordringen, som de mener er forældet. Klagerne har modtaget rykkere henholdsvis den 25. februar 2013 og den 6. juni 2006. I tiden mellem disse to rykkere har klagerne intet modtaget fra indklagede ud over indklagedes lovpligtige årlige indberetning af gæld og renter til SKAT.

Klagerne besvarede rykkeren af den 25. februar 2013. Klagerne bad om dokumentation for fordringen, herunder for indtægter ved udlejning/salg, kontoopgørelse, kopier af lejekontrakt og salgsslutsedel. Klagerne har kun modtaget kontoopgørelse og indberetning til SKAT for 2006 samt rykker fra 6. juni 2011.

Klagerne er i tvivl om rykkeren dateret 6. juni 2006. Klagerne har ovenfor anført, at de har modtaget den, men det tror de alligevel ikke, at de har. Klagerne er imidlertid ikke sikre. Klagerne er dukse og svarer på den slags, ligesom de tager kopi af alt. Ud over skatteindberetninger har klagerne imidlertid intet i deres arkiv, der er nyere end 1998.

Til indklagedes udtalelse har klagerne følgende bemærkninger:

Klagerne mener fortsat, at fordringen er forældet. Klagerne har på intet tidspunkt modtaget et påkrav fra fordringshaver i tidsrummet fra juni 2003 til udgangen af 2007.

Klagerne ville gerne have haft sagen for retten i de tyve år, der er gået, idet de har en forsikring, der dækker deres udgifter, hvis de bliver sagsøgt. Den dækker ikke, hvis de sagsøger.

Klagerne har gentagne gange benægtet at skyldte indklagede noget som helst, uden at indklagede har reageret på det med retslige skridt. Forklaringen fremgår af deres brev af 10. april 2008 til indklagede.

Klagerne henviser endvidere til deres breve af 22. april 2003, 19. september 2006 og 10. april 2008.

Klagerne har ikke modtaget en almindelig årsopgørelse mellem pengeinstitut og kunde fra indklagede i ca. 14 år. Den årlige indberetning til SKAT anser klagerne ikke for at være en opgørelse. Der bliver ikke opgjort noget. Det er bare en lovpligtig indberetning.

Da klagerne ikke har modtaget en almindelig årsopgørelse fra indklagede i 14 år, har de ikke engang haft mulighed for at kontrollere, om indberetningen til SKAT var korrekt. Indberetningen til SKAT fra indklagede har dog ikke haft nogen indflydelse på, hvad de har skullet betale i skat i mange år. Enhver kan jo skrive et brev i dag og datere det til en dato i 2007 og så påstå, at det er sendt i 2007. Hvis man ville have dokumenteret et påkrav, kunne man have sendt en kopi af kravet/brevet til underskrift og en svarkuvert.

Klagerne ville gerne have set lejekontrakt og salgsoplysninger, eftersom der har huseret et rygte blandt deres gamle naboer, der antyder, at indklagede havde udlejet og solgt "deres" hus til en af indklagedes egne ansatte.

Klagerne er forundret over, at man har haft så mange udgifter til vedligeholdelse i lejeperioden. Bl.a. udgifter til tag, som var helt nyt - fra 1989 og med 20 års garanti. Man har desuden udskiftet naturgasfyr, der også var helt nyt i 1989 med 10 års garanti.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede oplyser, at klagerne i løbet af 1980'erne gældsovertog og optog tre realkreditlån hos indklagede mod pant i deres daværende ejendom.

Da klagerne misligholdt betalingerne på lånene, blev ejendommen solgt på tvangsauktion den 15. december 1992. Af salgsopstillingen fremgår det, at indklagedes fordring på auktionsdagen var opgjort til 814.621,68 kr.

Indklagede overtog ejendommen som ufyldstgjort panthaver på tvangsauktionen for et bud på 496.068 kr., som dækkede 1. prioriteten på oprindelig 180.000 kr. samt 335.227,93 kr. af 2. prioriteten. Indklagedes foreløbige tab efter tvangsauktionen udgjorde 318.553,68 kr.

Ved transportskøde underskrevet af køberne den 14. august 1995 videresolgte indklagede ejendommen for 879.262,55 kr. til overtagelse den 15. september 1995.

De samlede udgifter i indklagedes ejerperiode fra 15. december 1992 til 15. september 1995, med fradrag af indtægterne fra salget, beløb sig til 210.923,94 kr. (214.048,94 kr. - 3.125 kr. AMBU-salær 18/11 1992), hvilket fremgår af kontospecifikationen, (jf. nedenfor under "Oplysninger m.v. fra Nævnsekretariatet").

Da indklagedes samlede tab blev mindre end det direkte tab som følge af tvangsauktionen, er det indklagedes samlede tab på i alt 210.923,94 kr., med tillæg af renter fra auktionsdagen, dog maksimalt 3 år, som er blevet gjort gældende over for klagerne.

Indklagede har siden opgørelsen af det endelige tab sendt årsopgørelser til klagerne med oplysning om gælden. Af årsopgørelserne fremgår, at gælden er oplyst til skattemyndighederne. Indklagede har fået bekræftet, at der er sket indberetninger til SKAT i overensstemmelse med årsopgørelserne.

Sagens parter korresponderede løbende fra 1994 til 2008 om gælden og afvikling af denne. Af korrespondancen fremgår, at klagerne senest ved brev af 10. april 2008 anerkendte gælden.

Korrespondancen mellem parterne førte imidlertid ikke til nogen aftale om tilbagebetaling af gælden, og indklagede overdrog derfor i januar 2013 sagen til inkassoadvokaten.

Sagen er herefter indbragt for Realkreditankenævnet.

ANBRINGENDER:

Til støtte for påstanden gøres gældende,

- at** forældelsesfristen for personlige fordringer i 1992 var 20 år i henhold til Danske Lov 5-14-4,
- at** forældelsesfristen for personlige fordringer (hvor der ikke er underskrevet skylderklæring) siden 1. januar 2008 er 10 år i henhold til Lov om Forældelse (forældelsesloven) § 6, stk. 1,
- at** de fremsendte årsopgørelser for 2006 til klagerne har afbrudt forældelsen efter forældelseslovens § 30, stk. 3,
- at** den nye forældelsesfrist på 10 år herefter skal regnes fra fremsendelsesdatoen den 15. januar 2007, jf. § 30, stk. 3, og fordringen forældes derfor tidligst den 15. januar 2017,

- at** forældelsen tillige kan være afbrudt ved klagernes erkendelse af fordringen senest i brev af 10. april 2008, jf. forældelseslovens § 15,
- at** den nye forældelsesfrist på 10 år da regnes fra dagen for erkendelsen d.v.s. den 10. april 2008, jf. forældelseslovens § 19, og fordringen forældes herefter tidligst den 10. april 2018,
- at** den personlige fordring mod klagerne således ikke er forældet,
- at** forfaldne renter forældes efter 3 år i henhold til forældelseslovens § 3,
- at** indklagede alene beregner renter for de sidste 3 år, hvorfor de tilskrevne renter ikke er forældet,
- at** en personlig fordring som udgangspunkt heller ikke kan bortfalde ved passivitet før udløbet af forældelsesfristen i forældelseslovens § 6, stk. 1,
- at** indklagede har foretaget indberetninger til SKAT i overensstemmelse med de fremsendte årsopgørelser,
- at** indklagede ikke har udvist en adfærd, som af klagerne har kunnet tolkes som afkald på den personlige fordring,
- at** klagerne ikke har haft en berettiget forventning om at blive frigjort fra deres gæld til indklagede forud for udløbet af forældelsesfristen på 10 år efter forældelseslovens § 6, stk. 1, og
- at** fordringen således ikke kan anses som bortfaldet på grund af passivitet.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Der er i sagen fremlagt en kontospecifikation over indtægter og udgifter fra indklagedes system for overtagne panter dateret den 9. oktober 2006. Af specifikationen fremgår blandt andet følgende:

"Art	Tekst	Total
01	REANCER PR. OVT.	148.419,01
02	YDELSER	211.495,33
04	INDFRIELSER	240.772,30
06	...(indklagede)...-FEJLINDFRIELSER	473.546,14
07	YDELSE FEJLREG.	13.584,58
21	UDG/INDT. PR. OVT.DAG	2.096,93

23	AUKTIONSMKOSTNINGER	33.247,70
25	HUSLEJE	162.450,00-
31	REFUSION	4.649,51
32	ADVOKATOMKOSTNINGER	9.557,00
33	MÆGLERSALÆR	34.257,00
34	MÆGLERANNONCER	5.833,95
35	LÅNEOMK. - NYT LÅN	1.802,50
37	MÆGLERVEJERLAG I-SAG	3.125,00
40	EJENDOMSSKAT	16.873,11
42	FORBRUGSAFGIFTER	3.251,10
44	FORSIKRING - CODAN	2.204,28
49	SMÅUDGIFTER/INDTÆGT.	400,00
51	UDBETALING	166.000,00-
52	NYT ... (indklagede) ... - LÅN, HOVEDSTOL	721.000,00-
60	DIVERSE HONORAR-EDK	4.756,79
63	HÅNDVÆRKERUDG. -EDK	4.400,00
65	HONORAR AD. UDLEJ-EDK	2.625,00
69	SMÅPOSTER - EDK	55.900,73
91	AFSLUT HENSÆTTELSE	247.000,00
92	AFSLUT UDLÆG	214.048,94
93	AFSLUT GEVINST/TAB	32.951,06
Total	***	214.048,94
...	"	

Der er i sagen endvidere fremlagt "Årsopgørelse Personlig fordring" fra indklagede for hvert af årene 2006-2010, hvori gælden, inklusive renter, er opgjort til 305.839,71 kr. Tilsvarende er der fremlagt årsopgørelse for 2011, hvori gælden, inklusive renter, er opgjort til 267.873,40 kr., og for 2012, hvori gælden, inklusive renter, er opgjort til 267.873,40 kr.

Klagerne har på Sekretariatets forespørgsel oplyst, at klagerne ikke, som angivet i sagens bilag, tidligere har indgivet klage til Pengeinstitutankenævnet men alene til Realkreditankenævnet, jf. kendelse nr. 1992-04-034.

I lovbekendtgørelse nr. 1063 af 28. august 2013 af lov om forældelse af fordringer (forældelsesloven) hedder det:

"Kapitel 3

De almindelige forældelsesfrister

§ 3. Forældelsesfristen er 3 år, medmindre andet følger af andre bestemmelser ...

Kapitel 4

Særlige forældelsesfrister og tillægsfrister

...

§ 5. Forældelsesfristen er 10 år,

1) når der er udstedt gældsbeholdning for fordringen,

...

Stk. 2. Fordring på senere forfaldne renter, gebyrer og lignende forældes dog efter § 3.

§ 6. Forældelsesfristen er 10 år for fordringer i henhold til pengelån eller ubevilgede overtræk på konti i pengeinstitutter, jf. dog stk. 3.

...

Stk. 3. Fordring på renter, gebyrer og lignende forældes efter § 3. Dog er sådanne fordringer omfattet af stk. 1 og 2, i det omfang de tilskrives inden for maksimum på en kredit.

...

Kapitel 5

Afbrydelse af forældelse

§ 15. Forældelsen afbrydes, når skyldneren over for fordringshaveren udtrykkeligt eller ved sin handlemåde erkender sin forpligtelse.

§ 16. Forældelsen afbrydes, når fordringshaveren foretager retslige skridt mod skyldneren med henblik på at erhverve dom, betalingspåkrav påtegnet af fogedretten, voldgiftskendelse eller anden bindende afgørelse, der fastslår fordringens eksistens og størrelse, og forfølger disse skridt inden for rimelig tid.

...

§ 18. Forældelsen afbrydes ved indgivelse af anmodning om udlæg, hvis fordringshaveren søger forretningen fremmet inden for rimelig tid.

...

§ 19. Når forældelsen afbrydes, løber fra det i stk. 2-6 fastsatte tidspunkt en ny forældelsesfrist, hvis længde bestemmes efter reglerne i denne lov.

...

Kapitel 9

Ikrafttræden m.v.

§ 29. Loven træder i kraft den 1. januar 2008.

Stk. 2. Fra lovens ikrafttræden ophæves Danske Lov 5-14-4 og lov nr. 274 af 22. december 1908 om forældelse af visse fordringer, jf. dog § 30, stk. 1.

§ 30. Loven finder anvendelse også på tidligere stiftede fordringer, som ikke inden ikrafttrædelsesdagen er forældet efter de hidtil gældende regler, jf. dog stk. 2 og 4. Forældelse indtræder dog tidligst den 1. januar 2011, medmindre fordringen inden dette tidspunkt ville være forældet såvel efter denne lovs bestemmelser som efter de hidtil gældende bestemmelser. I det sidstnævnte tilfælde anvendes det seneste tidspunkt for forældelsens indtræden.

...

Stk. 3. Afbrydelse af forældelse, der har fundet sted før lovens ikrafttræden, har virkning som afbrydelse efter denne lov, selv om den ikke er sket på den i loven foreskrevne måde ..."

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Klagernes gæld til indklagede efter tvangsauktionen den 15. december 1992 er baseret på det personlige gældsansvar i henhold til de tre realkreditlån, som klagerne havde i ejendommen. Nævnet finder, at gælden til indklagede oprindeligt var undergivet den almindelige forældelsesfrist på 20 år i Danske Lov 5-14-4.

Forældelsesfristen for den 20-årige forældelsesfrist kan tidligst være begyndt at løbe fra tvangsauktionen den 15. december 1992. Forældelsen må imidlertid anses for at være blevet afbrudt flere gange gennem årene i kraft af indklagedes rykkere og årsopgørelser til klagerne. Forældelsen blev således bl.a. afbrudt ved fremsendelsen af årsopgørelsen for 2006 den 15. januar 2007.

Den 1. januar 2008 trådte den nugældende forældelseslov i kraft, og samtidig blev Danske Lov 5-14-4 ophævet. Indklagedes fordring er herefter undergivet en 10-årig forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 5, stk. 1, nr. 1, dog er renter, gebyrer og lignende undergivet en forældelsesfrist på 3 år efter lovens § 3, stk. 1, jf. herved § 5, stk. 2. Samme resultat følger af § 6, stk. 1, om pengelån og – for så vidt angår renter mv. – af § 6, stk. 3.

Afbrydelsen af den tidligere 20-årige forældelsesfrist har imidlertid også virkning for den 10-årige frist efter den nugældende forældelseslov, jf. lovens § 19, stk. 1, sammenholdt med § 30, stk. 1 og 3. Ved afbrydelsen af forældelsen den 15. januar 2007 begyndte en ny 10-årig forældelsesfrist at løbe, jf. herved forældelseslovens § 19, stk. 1.

Nævnet finder på den baggrund, at klagernes gæld til indklagede ikke er forældet.

Nævnet bemærker i øvrigt, at der ikke umiddelbart er poster i kontospecifikationen fra indklagedes system for overtagne panter dateret den 9. oktober 2006, som giver anledning til bemærkninger.

Nævnet kan derfor ikke give klagerne medhold i deres klage.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, frifindes.

Henrik Waaben
Formand

/

Susanne Nielsen
Sekretariatschef