



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 8. juli 1998

JOURNAL NR: 1997-08-041-N

KLAGER:

INSTITUT: Nykredit A/S

KLAGEEMNE: Gældsovertagelse/frigørelse for
gældsansvar

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 17. december 1997
Den 4. marts 1998

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Leif Nielsen (2 stemmer, jf. nævnsvedtægternes § 13, stk. 1.)

Torben Gjede

Leif Mogensen



SAGENS OMSTENDIGHEDER:

Klageren ejede sammen med sin daværende ægtefælle en ejendom, hvori der indestod et realkreditlån på oprindelig 559.000 kr., som var ydet af realkreditinstitut 1.

Klageren underskrev den 22. januar 1986 et pantebrev vedrørende et lån til det indklagede realkreditinstitut (realkreditinstitut 2) på 223.000 kr. Pantebrevet blev tinglyst den 28. januar 1986 med retsanmærkninger om to ejerpantebreve. Retsanmærkningerne blev slettet den 2. februar 1987.

Indklagedes lån var oprettet på Justitsministeriets pantebrevs-formular B, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"1. Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar...

9. Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:

.....
f) hvis pantet eller for pantesikkerheden væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse..."

Indklagedes vedtægter indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"§ 25.

...
Stk. 4. Et lån forfalder ved ejerskifte. Foreningen afgør om gældsovertagelse kan ske og kan fastsætte nærmere vilkår herfor. ..."

§ 32.

Stk. 1. Bestyrelsen fastsætter de nærmere vilkår og retningslinier for selskabets udlån, derunder om låntagernes pligt til betaling af indskud, stiftelsesprovisioner, bidrag eller andre gebyrer samt de nærmere retningslinier og vilkår for de til sikkerhed for lån udstedte pantebreve..."

Indklagedes almindelige forretningsbetingelser, som udleveres til låntagerne i forbindelse med afgivelse af lånetilbud, indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

"Gældsovertagelse

25. Lån forfalder ved ejerskifte. ... (Indklagede) ... afgør mod betaling af gebyr, om der kan bevilges gældsovertagelse til ny ejer, og fastsætter de nærmere betingelser herfor. Hvis et ejerskiftelån optages i sælgers navn, skal meddelelsen om ejerskifte underskrevet af køber snarest indsendes til ... (indklagedes) ... godkendelse..."



Klageren blev den 2. maj 1986 separeret fra sin ægtefælle, der som led i vilkårene for bodelingen udtog den omhandlede ejendom. Bodelingsoverenskomsten blev den 2. september 1986 tinglyst som adkomst for klagerens tidligere ægtefælle.

Den tidligere ægtefælles pengeinstitut meddelte hende den 8. december 1986, at der efter hjemtagelse af lånet fra indklagede var en kreditsaldo på hendes byggelånskonto på 24.488,41 kr.

Den 8. september 1988 foretoges der ved Skifteretten bodeling mellem klageren og dennes tidligere ægtefælle. I henhold til bodelingsopgørelsen udtog klagerens tidligere ægtefælle den omhandlede ejendom.

Den 1. marts 1991 underskrev klagerens tidligere ægtefælle gældsovertagelseserklæring til indklagede. På gældsovertagelseserklæringen var det anført, at klagerens tidligere ægtefælle havde overtaget ejendommen pr. 27. maj 1986.

Den 20. marts 1991 meddelte indklagede den tidligere ægtefælle, at instituttet havde fået oplyst, at hun havde overtaget ejendommen og bad om indsendelse af navnebevis og økonomiske oplysninger.

Den 28. februar 1992 fremsendte indklagedes incassoadvokat incassoskrivelse til klageren på ejendommens adresse vedrørende terminsrestance for december termin 1991.

Den 30. marts 1992 fremsendte indklagedes incassoadvokat en meddelelse til klageren på ejendommens adresse om begæring af udlæg.

Af tilsigelse af 3. april 1992 fra fogedretten til klageren på ejendommens adresse i anledning af udlægsbegæringen, fremgår det, at tilsigelsen den 26. april 1992 blev forsøgt forkyndt for klageren, og der er påført tilsigelsen følgende bemærkning: "Oplyst fraflyttet".

Indklagede rykkede den 16. juli 1992 klagerens tidligere ægtefælle for de manglende dokumenter for bevilling af gælds-overtagelse.

I et anbefalet brev af 8. september 1992 til klagerens tidligere ægtefælle rykkede indklagede på ny for de manglende dokumenter for bevilling af gældsovertagelse. Kopi af dette brev blev tilsendt klageren. Et enslydende brev blev den 11. september 1992 fremsendt til klagerens tidligere ægtefælles nye adresse, ligeledes med kopi til klageren.



Den 21. november 1992 fremsendte klageren en anbefalet skrivelse til indklagede med følgende indhold:

"Under henvisning til den af Dem fremsendte skrivelse af 8. september 1992 til ...(klagerens tidligere ægtefælle)..., som jeg også har modtaget kopi af fra Dem, må jeg hermed meddele Dem, at jeg står fuldstændig uforstående over for at dette skulle vedrøre mig, idet ...(klagerens tidligere ægtefælle)... og jeg blev separeret den 27. maj 1986, og da var lånet i ...(indklagede)... ikke hjemtaget til ...(klagerens tidligere ægtefælle)... Jeg kan henvise til bodelingsoverenskomst tinglyst den 2. september 1986."

Indklagede bad den 24. november 1992 klageren om at rette henvendelse til indklagedes kontor angående hans brev af 21. november 1992.

Med henvisning til telefonsamtale af 25. november 1992 bekræftede indklagede den 30. november 1992 over for klageren, at han stadig hæftede for forpligtelserne på indklagedes lån, idet bevilling af gældsovertagelse til klagerens tidligere ægtefælle ikke havde fundet sted.

Der blev den 8. december 1992 afholdt tvangsauktion over ejendommen med indklagede som rekvirent. Realkreditinstitut 1's fordring var på tvangsauktionen opgjort til i alt 604.262,05 kr., og indklagedes fordring var i alt opgjort til 239.668,67 kr. - det vil sige samlede fordringer på 843.930,72 kr. Højstbydende på tvangsauktionen blev realkreditinstitut 1 med et bud på 478.705,60 kr.

Den 15. december 1992 meddelte indklagede klageren, at tredjemand på tvangsauktionen den 8. december 1992 havde overtaget ejendommen. Indklagede opgjorde sit tab, for hvilken klageren hæftede personligt, til 345.225,12 kr., svarende til fordringen opgjort pr. auktionsdagen, idet fordringen ikke opnåede dækning på auktionen. Hertil skulle der lægges renter fra auktionsdagen i henhold til forrentningen af lånene i ejendommen. Indklagede opfordrede klageren til at rette henvendelse til indklagedes afdeling for personlig gældsansvar med henblik på etablering af en afviklingsordning.

Den 26. januar 1993 skrev den advokat, der havde repræsenteret klagerens tidligere ægtefælle i bodelingssagen til den advokat, der havde repræsenteret klageren i bodelingssagen følgende:

"Deres skrivelse af 04. ds. har jeg forelagt for ...(klagerens tidligere ægtefælle)..., der oplyser, at hun langt tid forud for 01.03.1991 flere gange ringede til ...(indklagede)... og spurgte, hvorfor terminsopkrævninger var i ...(klagerens)... navn ...(Indklagede)... svarede hertil, at nu skulle det blive ændret.



Da der stadig ikke skete nogen ændring, tog hun ind til ...(indklagede)... og talte med en ung mand, der skrev en masse ned og sagde, at nu skulle gældsovertagelsen nok gå i orden. Det er muligt, at af erklæringen af 01.03. er udarbejdet og underskrevet ved nævnte møde, men ...(klagerens tidligere ægtefælle)... er ikke sikker.

Efter skrivelsen af 20.03. sendte ...(klagerens tidligere ægtefælle)... de ønskede oplysninger. Noget senere sender ...(indklagede)... hende et brev om, at man ikke har modtaget oplysninger.

...(Klagerens tidligere ægtefælle)... ringede forbavset og fastholdt, at hun havde fremsendt oplysningerne, men ...(indklagede)... fastholdt, at de ikke havde fået disse.

Herefter har hun ikke gjort mere ved sagen.

De årsopgørelser hun har modtaget fra ...(indklagede)..., har været i ...(klagerens navn)..."

Den advokat, som havde repræsenteret klageren i bodelingssagen, rettede den 28. april 1993 henvendelse til Det Danske Advokatsamfund med en redegørelse for hendes engagement i bodelingssagen. Af brevet fremgår blandt andet følgende:

"...(Klageren)... rettede henvendelse til mit kontor i begyndelse af december måned 1986, idet han var utilfreds med, at den berigtigende advokat ... ikke havde frigivet hans provenu fra overdragelse af ejendommen....., hvilken ejendom var udtaget af hans fraseparerede hustru....

Ægeparret var blevet separeret den 2. maj 1986, og begge havde benyttet ...(den berigtigende advokat)... ved bodelingen, hvor der var enighed om, at ...(klagerens tidligere ægtefælle)... skulle udtage ...(klagerens)... ejendom.

...(Den berigtigende advokat)... udfærdigede bodelingssoverenskomsten (bilag 1), der blev underskrevet 27. maj 1986 og tinglyst på ejendommen den 2. september 1986.

Af bodelingssoverenskomsten fremgik det, at ...(klagerens tidligere ægtefælle)... i forbindelse med udtagelse af ejendommen skulle overtage lån i ...(realkreditinstitut 1)... og ...(indklagede)... samt betale ...(klageren)... kontant kr. 30.000,00.

Lånet i ...(indklagede)... var et ombygningslån/ejerskiftelån, som blev hjemtaget 28. oktober 1986 af ...(klagerens tidligere ægtefælles pengeinstitut)..., der havde ydet lån til ombygningen. Overdragelse af ejendommen, hjemtagelse af lånet i ...(indklagede)... og indfrielse af byggelånet i ...(klagerens tidligere ægtefælles pengeinstitut)... var således gennemført inden og "advokatskiftet", hvor ...(klagerens tidligere ægtefælle)... rettede henvendelse til ...(den advokat, som repræsenterede klagerens tidligere ægtefælle i bodelingssagen)... og ...(klageren)... til undertegnede.

For både ...(klagerens tidligere ægtefælles advokat)... og jeg fremtrådte ejendomsoverdragelsen derfor som værende bragt i orden af ...(den berigtigende advokat og klagerens tidligere ægtefælles pengeinstitut)..., og jeg (vi) fandt ingen anledning til at beskæftige os yderligere med ejendommen og pantehæftel-



serne og revidere, checke det af ...(den berigtigende advokat)... udførte arbejde...

Sagen blev afsluttet herfra i september 1988.

Jeg er fortsat af den opfattelse, at jeg ikke er ansvarlig for, at gælds-overtagelsen vedr. lånet i ...(indklagede)... ikke er blevet bragt i orden. Jeg har ikke var berigtigende advokat på ejendomsoverdragelsen..."

Klagerens nuværende advokat rettede den 26. august 1993 henvendelse til indklagede og bad instituttet om at meddele ham, hvorvidt indklagede fastholdt, at klageren var forpligtet i relation til lån hos indklagede, og i bekræftende fald meddele ham, om man ville gøre krav gældende og med hvilket beløb, hvorvidt der efter maj måned 1986 var fremsendt gældsovertagelseserklæring vedrørende lån til indklagede, hvorvidt klageren havde underskrevet pantebrevet til indklagede som debitor eller kautionist, samt hvornår klageren var indkaldt til auktion og i det hele taget var orienteret om manglende betaling i perioden maj 1986 til auktionsdagen samt dokumentation for, at rente og bidrag var indberettet til skattemyndighederne i klagerens navn og CPR.nr. i perioden maj 1986 til marts 1991. Af hensyn til klagerens mulighed for at forfølge sin ret inden hans krav forældedes, anmodede advokaten om svar på sin henvendelse inden den 3. september 1993.

Advokaten rykkede ved breve af 7. og 15. september 1993 for svar på sin henvendelse. Den 1. oktober 1993 meddelte klagerens advokat indklagede, at han tog det manglende svar som et udtryk for, at indklagede frafaldt at gøre krav gældende mod klageren.

Den 6. oktober 1993 meddelte indklagede klagerens advokat, at man ville gøre et krav på 239.668,67 kr. gældende over for klageren.

Klagerens advokat bestred ved brev af 11. oktober 1993 over for indklagede, at instituttet havde ret til at gøre et krav gældende mod klageren.

Indklagede fastholdt ved breve af 27. oktober og 16. december 1993 sit krav over for klageren.

Efterfølgende korresponderedes mellem henholdsvis indklagede, indklagedes advokat og klagerens advokat om retspraksis i relation til betydningen af manglende indkaldelse af den personligt hæftende debitor til tvangsauktion.

Klagerens advokat meddelte den 25. juli 1994 indklagedes advokat, at han ville betragte indklagedes krav mod klageren som bortfaldet, medmindre indklagedes advokat inden for de næste 3 uger indbragte sagen for retten med en konkret påstand om klagerens



betaling som debitor i henhold til indklagedes pantebrev. Klagerens advokat tilføjede, at et eventuelt krav mod klageren alene beroede på, at der i forbindelse med klagerens skilsmisse blev begået fejl hos de involvede advokater og tilføjede, at indklagedes manglende reaktion i denne sag sandsynligvis indebar, at muligheden for at kunne gøre ansvar gældende over for disse advokater var begrænset og at en stævning under alle omstændigheder var en nødvendighed for, at kravet efterfølgende kunne rejses over for de berørte advokater.

Indklagedes advokat meddelte den 10. august 1994 klagerens advokat, at hun fortsat fandt, at klageren hæftede for gælden, og at hun snarest ville fremkomme med en stævning i sagen.

Indklagedes advokat rettede den 19. september 1995 henvendelse til klagerens advokat for at høre, hvorvidt klageren var indstillet på en frivillig ordning, således at en retssag kunne undgås.

Klagerens advokat afviste den 16. oktober 1995 efter aftale med klageren at indgå en frivillig ordning.

Den 19. oktober 1995 meddelte klagerens tidligere ægtefælles advokat klagerens advokat, at han havde fremsendt gældssaneringsforslag til skifteretten på vegne af klagerens tidligere ægtefælle, men at man ikke kunne komme videre, fordi indklagede ikke vidste, hvorvidt man ville fastholde kravet over for klagerens tidligere ægtefælle. Den tidligere ægtefælles advokat lagde til grund, at klageren, såfremt han hæftede over for indklagede, ville søge regres over for den tidligere ægtefælle, hvilket han bad klagerens advokat om at bekræfte.

Klagerens advokat bekræftede dette over for den tidligere ægtefælles advokat ved brev af 23. oktober 1995.

Den 29. januar 1996 udtog indklagede stævning mod klageren, som indklagede krævede dømt til at betale indklagede 239.668,67 kr. med rente 9 pct. p.a. fra den 8. december 1992 til betaling sker.

Den 10. maj 1996 blev der afsagt gældssaneringskendelse vedrørende klagerens tidligere ægtefælle. Af gældssaneringskendelsen fremgår blandt andet følgende:

"Skifteretten stadfæster det af ...(klagerens tidligere ægtefælle)... fremsatte gældssaneringsforslag, hvorefter al gæld stiftet før 23. august 1994 nedsættes til 7,2078% svarende til kr. 48.000,-, der betales med kr. 800,- om måneden første gang 1. juni 1996 sidste 1. maj år 2001. Af det månedlige afdrag på kr. 800,- indbetales kr. 332,18 på en særskilt konto i Arbejdernes



Landsbank, og det på kontoen indestående beløb frigives til ...(indklagede)... eller ...(klageren)..., når det ved forlig eller endelig dom er afgjort, hvem af disse parter, der er rette kreditor..."

Den 5. december 1996 fremsendte Advokatsamfundets erstatningsfond følgende brev til klagerens advokat:

"Herved anerkendes modtagelsen af Deres skrivelse af 25. november 1996, hvormed fulgte skadesanmeldelse fra Deres klient, ...(klageren)... til Advokatsamfundets Erstatnings, B-afdelingen. Det anmeldte krav udgør kr. 100.000,00, der angiveligt skyldes fejl begået af afdøde advokat ...(den berigtigende advokat)..., der bistod Deres klient i forbindelse med separation og bodeling.

Indledningsvis bemærkes, at den i Deres skrivelse nævnte meddelelse fra skifteretten i ... angående afdøde advokat ...(den berigtigende advokat)... bo ikke medfulgte.

Uanset at ...(forsikringsselskab)... tilsyneladende ikke har fundet anledning til at besvare Deres forespørgsel af 9. september 1996, er det nødvendigt at få fastslået, hvorvidt et eventuelt advokatansvar, som advokat ...(den berigtigende advokat)... måtte have pådraget sig i forbindelse med sin bistand i 1986, ikke er dækket af en - eventuel af dødsboet tegnet - ansvarsforsikring, jfr. herved § 52, stk. 2 i Vedtægt for Det danske Advokatsamfund.

Endvidere synes kravet at være rejst over for Erstatningsfonden senere end den 6-måneders frist, der er omtalt i vedtægternes § 48, stk. 2.

I øvrigt forekommer der ikke ganske åbenbart, at afdøde advokat ...(den berigtigende advokat)... har handlet ansvarspådragende ved ikke før sin afslutning af sagen - der så vidt ses skete efter Deres klients ønske - at afklare spørgsmålet om, hvorvidt Deres klients fraseparerede ægtefælle overhovedet kunne godkendes som ny debitor på det lån, der var tilbudt af ...(indklagede)... Da advokat ...(den berigtigende advokat)... udtrådte af sagen, var lånet tilsyneladende endnu ikke hjemtaget, og det forekommer overraskende, at udbetalingen af lånet, der efter det oplyste skete til ...(klagerens tidligere ægtefælles pengeinstitut) fandt sted, uden at det kom for en dag, at ejendommen havde skiftet ejer i forbindelse med separationen. Hertil kommer, at det øjensynligt har stået klart efter advokat ...(den berigtigende advokat)... udtræden, at der ikke var (eller skulle ? søgt gældsovertagelse vedrørende ...(indklagede-)...lånet. I sin skrivelse af 5. december 1986 til advokat ...(den berigtigende advokat)... anfører advokat ...(klagerens advokat)... - fremlagt under klagesagen mod hende - "De bedes venligst hertil oplyse, om der er søgt gældsovertagelse i ...(realkreditinstitut 1)... ..". Endvidere fremgår det af advokat ...(klagerens advokat)... skrivelse af 17. november 1992 til Deres klient, at "... det imidlertid alene (er) ...(realkreditinstitut 1)..., der har bevilget gældsovertagelse til ...(klagerens tidligere ægtefælle)..., og dette skete den 21. oktober 1986..."

Dette viser, at advokat ...(den berigtigende advokat)... har været opmærksom på, at gældsovertagelse i hvert fald angående effektuerede lån skulle ordnes. Det kan således ikke udelukkes, at der har været særlige grunde - ikke mindst, at ...(indklagede-)...lånet netop ikke var udbetalt - til, at han ikke før sin udtræden af sagen beskæftigede sig hermed. Det fremgår tillige af klagesagens akter, at der har været drøftelser om afhændelse af ejendommen til anden side, og at dette kan have medvirket til, at en egentlig gældsovertagelse ikke blev søgt af advokat ...(den berigtigende advokat)...



Det forekommer altså ikke aldeles klart, at advokat ...(den berigtigende advokat)... har pådraget sig et ansvar i forhold til deres klient, og dokumentation af et sådant ansvar er ifølge Vedtægts § 52, stk. 5, en forudsætning for, at erstatning kan ydes af fonden.

Inden der tages stilling til, hvorvidt et erstatningskrav eventuelt bør rejses mod advokat ...(den berigtigende advokats)... uskiftede bo, må det naturligvis afklares, om der i sin tid blev udstedt præklusivt proklama før boets overtagelse.

Af de her anførte grunde og da et eventuelt krav under alle forhold afhænger af udfaldet af retssagen mellem ...(indklagede)... og Deres klient, kan Erstatningsfonden ikke behandle kravet på det foreliggende grundlag."

Klagerens advokat fremsendte den 6. december 1996 et brev med følgende indhold til indklagedes advokat:

"Som drøftet telefonisk har jeg forelagt hele sagen for Advokatsamfundets Erstatningsfond, med henblik på at søge tabet dækket via fonden, idet jeg finder, at der i sagen er begået fejl fra advokatside. Erstatningsfonden har imidlertid nu meddelt, at man ikke kan behandle kravet på det foreliggende grundlag. Kopi af fondens skrivelse vedlægges.

Idet jeg i øvrigt henviser til Deres brev af 13. november 1996 samt til min klients tidligere givne oplysninger om indtægts- og formueforhold, vil en betaling på kr. 100.000,00 som en forligsmæssig løsning ikke være mulig. Jeg skal på det foreliggende grundlag bede Dem overfor Deres klient at forespørge, hvorvidt et forlig på kr. 50.000,00 med forholdsmæssig renter er udelukket."

Af indklagedes indberetningsjournaler vedrørende renteindberetninger for årene 1989-1992 fremgår det, at renter blev indberettet under klagerens CPR.nr.

Af årsopgørelser fra skattevæsenet vedrørende klageren for årene 1986-1990 fremgår det, at klageren fik fradrag for renteudgifter vedrørende prioritetsgæld i 1986, 1989 og 1990, mens han ikke fik fradrag for sådanne renteudgifter i 1987 og 1988.

Den 21. august 1997 udsatte retten sagen til den 18. december 1997 på Realkreditankenævnets udtalelse. Sagen blev samtidig hermed indbragt for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet er uberettiget til at gøre krav gældende over for ham vedrørende lån i den omhandlede ejendom.

Indklagede påstår frifindelse.



KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at han den 2. maj 1986 blev separeret fra sin ægtefælle. Som et led i vilkårene for bodelingen udtog den tidligere ægtefælle ejendommen. Bodelingsoverenskomsten blev tinglyst som adkomst for klagerens ægtefælle den 2. september 1986.

Det kan bekræftes, at indklagede ikke ved optagelsen af lånet på de 223.000 kr. blev informeret om hans og hans tidligere ægtefælles skilsmisse, idet denne først blev aktuel efterfølgende. Lånet skulle bruges til ombygning af ejendommen og først i april samme år blev han og hans ægtefælle enige om at gå fra hinanden, hvorefter han flyttede.

Pantebrevet blev endeligt tinglyst den 2. februar 1987 ifølge indklagedes udtalelse til Ankenævnet, hvorfor det forekommer uforståeligt, at den, der har forestået tinglysningen, ikke var opmærksom på bodelingsoverenskomsten, der blev tinglyst den 2. september 1986. Han måtte på dette tidspunkt føle sig sikker på, at alle formaliteter vedrørende ejerskiftet var overstået.

For god ordens skyld skal det understreges, at den berigtigende advokat ikke var udtrådt af sagen, da lånet den 28. oktober 1986 blev hjemtaget.

Han og hans tidligere ægtefælle havde efterfølgende stridigheder om bodelingen, der blev endeligt afklaret i skifteretten den 8. september 1988. Han henviser til den fremlagte udskrift af skiftebogen.

Han er ikke i anledning af sagen orienteret om problemer med gældsovertagelsen før modtagelsen af kopi af brev af 11. september 1992 fra indklagede til hans tidligere ægtefælle. Han er overhovedet ikke informeret om eller har været vidende om restancer eller været indkaldt til fogedmøder i anledning af restancer på lånet og er ikke indkaldt til hverken forberedende møder eller til selve tvangsauktionen. Først efter tvangsauktionen den 8. december 1992 modtog han indklagedes brev af 15. december 1992, hvori der fremsattes krav, det vil sige mere end 6 år efter, at ejendommen er overgået til hans tidligere ægtefælle.

Han havde ikke kendskab til indklagedes fremsendelse af terminsopkrævninger i hans navn, idet ingen af opkrævningerne blev videresendt til ham, trods hans meddelelse til såvel postvæsenet og folkeregisteret i april 1986 om adressforandring. At hverken hans tidligere ægtefælle eller postvæsenet reagerede herpå, kan



han naturligvis heller ikke forstå, men det kan vel næppe lægges ham til last, hvordan en ekshustru og postvæsenet reagerer.

At alle henvendelser skete til hans tidligere ægtefælle, og at ingen af henvendelserne vedrørende udlæg, tvangsauktion m.m. kom retur, har intet med hans forhold at gøre. Han har intet vidst og derfor intet kunnet gøre. Indklagede burde på et eller andet tidspunkt i dette forløb have fået mistanke om den eksisterende situation og kunne ved en henvendelse til folkeregisteret og mod betaling af et meget beskedent gebyr have sikret, at disse væsentlige meddelelser kom frem til rette vedkommende. En påtrykt meddelelse til postvæsenet på kuverten om tilbagesendelse ved adresseforandring kunne også have løst dette problem.

Til indklagedes anbringende om, at han ikke har meddelt bopælsadresse bemærkes, at han i forbindelse med bodelingen netop blev frigjort for ejerskabet. Den omstændighed, at han som følge af fraflytning ikke reagerede, fritager ikke indklagede for at tilsikre at han reelt blev orienteret om retlige skridt, ikke mindst da indklagede var vidende om, at han ikke længere var ejer af ejendommen.

De første år efter fraflytningen fra hans tidligere ægtefælle fik han ikke noget rentefradrag på sin skattebetaling, hvilket også fra hans side har virket som en bekræftelse på, at alting var i orden. At han senere, fra 1989, kunne konstatere, at der pludselig optrådte et fradrag på hans årsopgørelse, bør ikke få betydning for denne sags afgørelse, idet han betragtede det som en (behagelig) fejltagelse fra skattevæsenets side, hvilket må være en sag mellem ham og skattevæsenet. Han har ikke selv medvirket til det skete.

For så vidt angår indklagedes anbringende om hans passivitet, skal blot anføres, at han ikke har haft anledning til at foretage sig yderligere i sagen efter underskrivelsen af bodelingsoverenskomsten, der netop pålagde hans tidligere ægtefælle, der var repræsenteret af en advokat, at sørge for gældsovertagelse. Passivitet må herefter være udelukket.

Hans advokat har ført en korrespondance med indklagede og indklagedes advokat. Han henviser særligt til brev af 1. oktober 1993 fra hans advokat til indklagede, hvori advokaten som følge af indklagedes manglende dokumentering betragter sagen som endelig afklaret. Endvidere henviser han til brev af 27. juli 1994 til indklagede, hvori advokaten udtrykkeligt og begrundet opfordrer indklagede til at udtage stævning i sagen med henblik på at sikre hans muligheder for at kunne rette kravet mod tidligere advokater m.v. Uagtet denne udtrykkelige opfordring har indklagede først udtaget stævning 1½ år efter.



Det skal til endelig bemærkes, at han naturligvis først kan iværksætte en sag om anerkendelsessøgsmål, når der retligt rejses krav mod ham. Netop derfor gjorde hans advokat ved brevet af 27. juli 1994 udtrykkeligt opmærksom på de retsvirkninger, der var forbundet med en manglende reaktion fra indklagedes side.

Hans tidligere ægtefælle har fået gældssanering. Indklagede opfordres til at oplyse, hvorvidt indklagede har gjort indsigelser mod gældssaneringsforslaget fra hans tidligere ægtefælle.

Indklagede anfører, at man ikke er pligtig at byde ind i sit pant på tvangsauktion. I den anledning opfordres indklagede til at fremlægge det i forbindelse med tvangsauktionen udarbejde vurderingsgrundlag samt tilsvarende materiale i forbindelse med etableringen af lånet på 223.000 kr.

Under henvisning til ovenstående og til støtte for påstanden gøres gældende

- at indklagede i henhold til retsplejelovens regler har undladt at sikre sine rettigheder ved ikke at byde ind i sit pant,
- at indklagede ikke over for ham har ophævet lånet og krævet restgælden indfriet,
- at indklagede har undladt at informere ham om restancer på ejendommen eller over for ham rejst krav om betaling heraf,
- at indklagede har undladt, i henhold til retsplejelovens regler, at indkalde ham til tvangsauktionen over ejendommen,
- at indklagede de facto har godkendt hans tidligere ægtefælle som debitor,
- at indklagedes undladelser har medført at han ikke har kunnet beskytte sine rettigheder,
- at indklagede trods gentagne, begrundede og udtrykkelige opfordringer har undladt at foretage relevante og nødvendige retlige skridt, hvorfor ethvert krav mod ham må anses for tabt som følge af passivitet, samt
- at indklagede har pådraget sig et erstatningsansvar, idet indklagede ved sin passivitet har påført ham en særdeles stor risiko for ikke at kunne videreføre kravet mod den tidligere ægtefælle, der er under gældssanering, og den tidligere advokat, der er afgået ved døden.



INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede har noteret sig, at klageren alene over for Realkreditankenævnet har anmodet om en stillingtagen til de anbringender, der er gjort gældende i svarskriftet. Indklagede skal anmode om, at Realkreditankenævnet inddrager hele sagen i sin vurdering.

Indklagede skal fremhæve, at indklagede i forbindelse med klagerens og klagerens daværende ægtefælles optagelse af tillægslån på 223.000 kr. ikke modtager oplysning om, at parterne stod for at skulle skilles, herunder at lånet forudsattes overtaget af hustruen. Pantebrevet blev underskrevet af såvel klageren som hustruen, og alene klageren stod på pantebrevet anført som debitor på lånet. Pantebrevet blev tinglyst endeligt pr. 2. februar 1987, uden at indklagede fik oplysning om, at der skulle være sket debtorskifte.

Frem til tvangsauktionen blev alle terminsopkrævninger fremsendt til ejendommens adresse stilet til klageren, ligesom de årlige renteindberetninger til skattemyndighederne blev givet med reference til klagerens CPR.nr. Indklagede kan i øvrigt oplyse, at ingen af terminsopkrævningerne eller andre meddelelser vedrørende lånet, fremsendt med klagerens navn som adressat, i perioden 1986-1992 er modtaget retur. Indklagede har i denne meget lange periode ikke haft grund til at formode, at klageren ikke længere beboede ejendommen.

Indklagede modtog den 1. marts 1991 anmodning om bevilling af gældsovertagelse til klagerens tidligere ægtefælle. Ved skrivelse af 20. marts 1991 anmodede indklagede klagerens tidligere ægtefælle om diverse økonomiske oplysninger og vilkår for en eventuel gældsovertagelse. Dette medførte ingen reaktion fra klagerens tidligere ægtefælle.

Ved skrivelse af 16. juli 1992 blev klagerens tidligere ægtefælle på ny kontaktet med anmodning om indsendelse af diverse oplysninger i forbindelse med ejerskiftet. Dette medførte ingen reaktion fra klagerens tidligere ægtefælle.

Den 8. september 1992 anmodede indklagede på ny klagerens tidligere ægtefælle om de manglende dokumenter for bevilling af gældsovertagelse. Dette brev returneredes til indklagede på grund af ny adresse, hvorefter der den 11. september 1992 blev sendt et brev til klagerens tidligere ægtefælles nye adresse. Dette medførte stadig ingen reaktion fra klagerens tidligere ægtefælle.

Da indklagede, som det fremgår af sagen, ved den første henvendelse om gældsovertagelse i marts 1991 ikke kunne godkende



klagerens tidligere ægtefælle som ny debitor før efter fremlæggelse af dokumentation for hendes økonomi, rettedes alle henvendelser fra indklagede fortsat til klageren, uden at hverken klageren, klagerens tidligere hustru eller postvæsenet reagerede herpå.

Indklagede henviser i den forbindelse i øvrigt til, at der ved tvistens behandling i Advokatsamfundets Erstatningsfond fra fondens side er tilkendegivet, at det i sagen er uafklaret, om indklagede ville skulle bevilge gældsovertagelse for så vidt angår lånet på 223.000 kr.

Da der opstod restancer vedrørende lånet, fremsendtes incassohenvendelser m.v. ligeledes med klageren som adressat. Indklagede henviser til skrivelser af 28. februar og 30. marts 1992 fra indklagedes incassoadvokat, hvor klageren blev underrettet om misligholdelsen af pantebrevet og konsekvenserne heraf. Yderligere blev klageren tilsagt til en fogedforretning, jf. brev af 3. april 1992 fra fogedretten. Imidlertid kunne retten ikke forkynde tilsigelsen, da klageren var fraflyttet ejendommen. Indklagede har således meddelt klageren, at lånet, han var debitor på, som følge af restancerne ville blive ophævet og restgælden krævet indfriet.

Indklagede henviser endvidere til den i sagen fremlagte øvrige korrespondance.

Klageren har på trods af opfordring hertil ikke dokumenteret at have meddelt bopælsforandring.

Indklagede skal understrege, at indklagede ikke er forpligtet til at byde ind i sit eget pant på en tvangsauktion. Det kan supplerende oplyses, at det af et internt EDB-notat fra 16. november 1992 fremgår, at det ved besigtigelse af samme dato fremgår, at ejendommen var i meget dårlig stand m.v., blandt andet skulle der ny tagrygning på den ene længe, ligesom kommunen havde stillet krav om ændring af afløbssystem m.v., hvorfor den besigtigende vurderingsmand sammenfattende vurderede, at ejendommen maksimalt var 500.000 kr. værd. Da realkreditinstitut 1 havde en første prioritet på i alt 604.262 kr., indstilledes det således, at indklagede forståeligt nok ikke bød på ejendommen.

På klagerens opfordring, skal indklagede meddele, at der ikke er gjort indsigelser mod gældssaneringsforslaget fra klagerens tidligere ægtefælle. Beløbet er anmeldt under gældssaneringsagen og udlodningen til indklagede indbetales på en særskilt konto i Arbejdernes Landsbank A/S, og beløbet frigives til enten ind-



klagede eller klageren, når det ved forlig eller endelig dom er afgjort hvem af parterne, der er rette kreditor.

Indklagede skal opfordre klageren til at dokumentere, hvorvidt der i klagerens selvangivelser fra perioden 1988-1992 er fradraget renteudgifter i forbindelse med ejendommen, idet renterne er indberettet over for skattevæsenet i klagerens navn. Klageren opfordres til at fremlægge kopi af selvangivelserne fra perioden 1988-1992.

Indklagede gør under sagen gældende:

- at låneforholdet blev etableret med klageren som debitor og i hele perioden ind til tvangsauktion blev bibeholdt med klageren som debitor, idet indklagede ikke godkendte klagerens tidligere ægtefælle som ny debitor,
- at indklagede ifølge sine lånevilkår ikke er forpligtet til at bevilge gældsovertagelse, idet lånet forfalder ved ejerskifte,
- at klageren ikke er frigjort for det personlige gældsansvar over for indklagede, idet indklagede på intet tidspunkt har bevilget gældsovertagelse til køberen af ejendommen,
- at klageren er forpligtet af det personlige gældsansvar, som han påtog sig ved underskrift på pantebrevet, jf. lånets betingelser, indklagedes vedtægter og indklagedes almindelige forretningsbestemmelser,
- at klageren således hæfter personligt for det optagne lån i det omfang dette ikke er blevet dækket i forbindelse med tvangsauktionen den 8. december 1992,
- at klageren har udvist passivitet ved i perioden 1986 - 1991 ikke at sikre sig, at det lån, som klageren havde underskrevet som debitor i 1986, blev gældsovertaget af hans tidligere hustru,
- at klageren vidste eller burde vide, at lånet i denne periode stod registreret med ham som debitor, idet de årlige rentefradrag blev registreret under hans CPR.nr.
- at indklagede i de næsten 7 år, der forløb fra lånets underskrivelse og ind til tvangsauktionen, adresserede alle henvendelser til klageren med angivelse af kun klagerens navn uden at få et eneste brev retur eller en henvendelse om, at der skulle ske en ændring,

- at klageren ikke over for indklagede har meddelt bopælsforandring, som han ifølge pantebrevets bestemmelser, justitsministeriets pantebrevsformular B, pkt. 5, har pligt til,
- at indklagede har tilskrevet klageren om de restancer på ejendommen, som opstod i december 1991, og efterfølgende forsøgt at få klageren til at møde i fogedretten vedrørende sagen,
- at indklagede ikke er pligtig til at byde ind i sit pant på tvangsauktionen den 8. december 1992. Indklagede har undladt at afgive et bud på tvangsauktionen, idet det efter indklagedes opfattelse vil koste mere at overtage ejendommen og videresælge den end at opgive lånet i ejendommen,
- at indklagede ikke er pligtig til og ikke har mulighed for at indkalde parter til tvangsauktioner, idet indkaldelserne påhviler og sker fra fogedretten,
- at indklagede ikke har udvist passivitet i forbindelse med inddrivelsen af kravet. Indklagede har foretaget de nødvendige retsskridt vedrørende sit krav,

Allerede 7 dage efter tvangsauktionen i 1992 blev klageren gjort opmærksom på kravet, indklagedes brev af 15. december 1992.

Efterfølgende er der ført en omfangsrig korrespondance mellem indklagede og klagerens advokat og herefter mellem indklagedes advokat og klagerens advokat.

Endvidere har der været afholdt et møde mellem indklagede og klagerens advokat med henblik på at finde en forligsmæssig løsning på sagen. Da dette møde ikke resulterede i en løsning på sagen, blev nærværende sag indbragt for retten,

- at klagerens mulighed for regres mod andre implicerede parter i sagen ikke har indflydelse på nærværende sag. Klageren har haft rig mulighed for at anlægge et eventuelt anerkendelses-søgsmål eller få en forældelsesfrist suspenderet.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Det påhviler handelsparterne eller deres repræsentanter at sørge for, at gældsovertagelse gennemføres, og sælgeren er i almindelighed ikke frigjort for sit gældsansvar, før realkreditinstituttet - efter bevilling af gældsovertagelse til den nye ejer - har givet sælgeren meddelelse herom. I gældsovertagelseseks-

peditioner, der ikke foretages inden for rimelig tid eller med et sædvanligt ekspeditionsforløb, må det dog påhvile realkreditinstituttet at rette henvendelse til sagens parter om den manglende gældsovertagelse, således at de kan varetage deres interesser.

Det er ikke muligt at afklare, hvilke oplysninger indklagede var i besiddelse af, da lånet blev ydet, og der er ikke grundlag for at fastslå, at indklagede burde have foretaget noget, før indklagede modtog gældsovertagelseserklæringen, som var underskrevet den 1. marts 1991 af klagerens tidligere ægtefælle. Indklagede undlod herefter at foretage en rimelig opfølgning af sagen, idet man først den 16. juli 1992 anmodede den tidligere ægtefælle om oplysninger og først den 8. og 11. september 1992 fremsendte kopi til klageren af henvendelserne om gældsovertagelsesoplysningerne, uanset at indklagede på disse tidspunkter vidste, at ejendommen allerede var overdraget den 27. maj 1986.

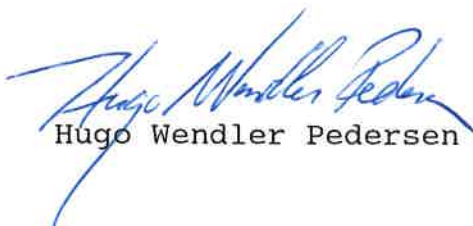
Heroverfor må det efter Nævnets opfattelse tages i betragtning, at klageren selv nærmere burde have undersøgt, om han var frigjort for gælden til indklagede i ejendommen, efter at han for skatteåret fra 1989 og de følgende år oppebar skattefradrag for renter af prioritetsgælden til indklagede.

En afvejning af disse forhold fører efter Nævnets opfattelse til, at indklagedes krav mod klageren - i overensstemmelse med Nævnets forligsforslag til parterne - bør nedsættes til et beløb, som Nævnet skønsmæssigt har ansat til 75.000 kr.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Nykredit A/S tilpligtes at nedsætte kravet over for klageren til et beløb på 75.000 kr.



Hugo Wendler Pedersen



Susanne Nielsen