



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 20. januar 1999

JOURNAL NR: 1998-03-050-D

KLAGER:

KLAGEEMNE: Personlig fordring

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

EJENDOMMEN:

DATO FOR NÆVNSMØDE: Den 15. december 1998

SAGSBEHANDLER: Sekretariatschef Susanne Nielsen

NÆVNSMEDLEMMER, DER HAR DELTAGET I BEHANDLINGEN:

Hugo Wendler Pedersen (formand)

Daniel Noe Harboe

Leif Nielsen

Keld Christiansen

Kim Steen Nielsen



SAGENS OMSTÆNDIGHEDER:

Klageren ejede en ejerlejlighed, hvori der indestod to lån til det indklagede realkreditinstitut. Lånene havde prioritet efter et ejerpantebrev.

Der blev den 15. november 1989 afholdt tvangsauktion over ejendommen på begæring af indklagede. Ifølge tvangsauktions-salgsoptstilling af 11. oktober 1989 var indklagedes fordring opgjort på følgende måde:

Prioritetsopgørelse Pant- og udlægshavere ...	1. Fordring opgjort pr. auk-tionsdato	2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne ren-ter	3. Restancer...
Hæftelse nr. 1. Ejerpantebrev...	2.644,80		2.644,80
I alt ved budsum kr.	2.644,80		2.644,80
Hæftelse nr. 2 ...(Indklage- de)... Kontant- lån med 1/4 år- lig ydelse på kr. 6.784,04 128.000,- 20.55880%	162.284,81	123.822,07	38.462,74
I alt ved budsum kr.	164.929,61	123.822,07	41.107,54
Hæftelse nr. 3 ...(Indklage- de)... Kontant- lån med 1/4 år- lig ydelse på kr. 2.303,95 58.000,-	68.264,43	55.201,99	13.062,44
I alt ved budsum kr.	233.194,04	179.024,06	54.169,98

Af udskrift af auktionsbogen fra 1. auktionen fremgår følgende:

"...Ejeren er mødt personligt...

Højstbydende blev adv.fm. ... for ...(indklagede)... med et bud på kr. 179.000,00, hvilket bud gav dækning for kr. 13.880,45 af 2. prioriteten, foreningens pantebrev lyst den 16. juli 1982 for kr. 128.000,00 ... på auktionen opgjort til kr. 162.284,81.

Trods 3 gange opråb fremkom ikke højere bud...

Ejeren ...(klageren)... begærede på egne vegne ny auktion og deponerer kontant kr. 5.500,00 som sikkerhed for omkostningerne ved denne, der berammedes til afholdelse her på kontoret

torsdag den 21. december 1989 kl. 10.30

hvilket de mødende gjordes bekendt.

De mødende var enige i, at såfremt ...(klageren)... tilbagekalder sin begæring om ny auktion, vil der være at give hammerslag til den i dag højestbydende..."

Af udskrift af auktionsbogen fra 2. auktionen fremgår følgende:

"...Ejeren mødte ikke.

Højestbydende på 1. auktion blev adv.fm. ... for ...(indklagede)... med et bud på kr. 179.000,00, hvilket bud blev vedstået idag...

Trods 3 gange opråb fremkom ikke højere bud end det på auktionen af fm. ... på vegne af ...(indklagede)... afgivne bud på kr. 179.000,00, hvilket bud gav dækning for kr. 11.931,11 af 3. prioriteten, foreningens pantebrev lyst den 28. maj 1984 for kr. 58.000,00 ... på auktionen opgjort til kr. 68.264,43...

Hammerslag meddeltes..."

Efter det oplyste videresolgte indklagede pr. 1. juli 1993 ejendommen.

Den 9. november 1993 blev pantebrevet vedrørende 3. prioriteten på oprindelig 58.000 kr. aflyst ved følgende påtegninger på pantebrevet:

"Panteretten opretholdes, for så vidt angår den personlige fordring mod ...(klageren)... da ...(indklagede)... ved tvangsauktionen den 15.11.1989 kun delvis dækket for lånet. Restfordringen udgør kr. 54.194,-..."

Nærværende pantebrev kvitteres til aflysning betinget af tinglysning på ejendommen af nyt pantebrev til selskabet på kr. 216.000 hvortil restgælden er overført..."

Den 20. januar 1998 fremsendte indklagede en årsopgørelse for 1997 til klageren. Af opgørelsen fremgik det, at indklagede havde indberettet en personlig fordring på 54.194,04 kr. til skattemyndighederne.

Den 11. februar 1998 fremsendte klageren følgende brev til indklagede:

"...Jeg har nyligt modtaget en årsopgørelse vedrørende personlig fordring på ovenstående pantnr..."

Det undrer mig at man efter næsten 9 år, pludselig kan komme og gøre krav på en gæld som jeg overhovedet ikke kender noget til, og aldrig før har fået oplyst noget om.



Jeg er godt klar over at der i sådanne tilfælde er en forældelsesfrist på 20 år, men jeg syntes godt nok at det er at holde folk for nar, når der går så lang tid før man bliver gjort opmærksom på at man har en gæld, og at man endvidere får oplyst, når man ringer til jer efter modtagelsen af dette brev, at der er på grund af at I er ved at rydde op!!! - Dette kan jeg simpelthen ikke acceptere..."

Den 23. februar 1998 fremsendte indklagede et brev til klageren, hvoraf fremgår følgende:

"...Den 01.07.1993 solgte ...(indklagede)... den ejendom, som vi overtog fra Dem på tvangsauktionen den 21.12.1989. Vores endelige tab ser således ud:

Tilgodehavende på ...(indklagede)...-lån
samt eventuelle andre lån, som vi måtte
overtage på auktionsdagen 233.194,04 kr.

- Budsum på auktionen 179.000,00 kr.

Foreløbigt tab ved tvangsauktionen 54.194,04 kr.

Da vores endelige tab ikke er blevet mindre,
fastholder vi kravet fra tvangsauktionen 54.194,04 kr.

Dertil kommer en årlig rente på 9% fra tvangsauktionen indtil den dag, hvor De betaler gælden - eller vi har en aftale om, hvordan De afvikler den. Hvis tvangsauktionen blev holdt for mere end fem år siden, beregner vi dog kun renter for de seneste fem år.

I det vedlagte informationsblad "Personlig fordring" kan De blandt andet læse om, hvordan vi beregner renterne og om Deres muligheder for at afdrage gælden.

For at Deres gæld ikke skal vokse yderligere, er det vigtigt, at vi hurtigst muligt i fælleskab finder en betalingsordning, der passer til Deres økonomi.

Vi opfordrer Dem til inden 14 dage at sende følgende til os:

- vedlagte budgetskeam i udfyldt stand
- seneste årsopgørelse med forskudsregistrering fra skattevæsenet
- seneste lønseddel eller anden dokumentation for indtægter
- Deres forslag til afvikling af gælden

Vi ser frem til at høre fra Dem om afvikling af gælden..."

Af det vedlagte informationsblad "Personlig fordring" fremgår blandt andet følgende:

"...En personlig fordring er en gæld til ...(indklagede)... der normalt ikke er pant for i ejendommen.

En personlig fordring kan bl.a. opstå som følge af

- at vores lån ikke er blevet fuldt dækket af budet ved en tvangsauktion over ejendommen...

Opgørelse og inddrivelse af gælden



Opstår gælden som følge af en tvangsauktion, opgøres gælden som udgangspunkt som vores tilgodehavende inkl. lån, som har prioritet foran vores lån fratrullet det beløb, som ejendommen er solgt for.

Hvis ejendommen overtages af os, modtager De umiddelbart efter tvangsauktionen meddelelse herom sammen med en foreløbig opgørelse af gældens størrelse.

Vi sætter ejendommen til salg hos en ejendomsmægler, og en endelig opgørelse af gælden kan først ske, når ejendommen er solgt.

Den endelige opgørelse kan medføre et mindre beløb end den foreløbige opgørelse - men aldrig et større..."

Indklagedes kontospecifikation af 15. maj 1998 indeholder i resumeret form følgende poster:

Art	Tekst	Total
01	...RESTANCER PR. OVT.	37.781,09
02	...YDELSE	133.300,76
04	...INDFRIELSER	229.166,75
22	HUSLEJE	70.900,00-
31	REFUSION	1.273,00
32	ADVOKATOMKOSTNINGER	2.189,25
33	MÆGLERSALÆR	23.630,46
35	LÅNEOMK. - NYT LÅN	663,46
38	ADM. HONORAR - ...	6.832,00
39	ADM. HONORAR - ANDRE	3.000,00
40	EJENDOMSSKAT	3.190,01
42	FORBRUGSAFGIFTER	24.771,70
49	SMÅUDGIFTER/INDTÆGT.	22.395,68
51	UDBETALING	44.000,00-
52	NYT ...-LÅN, HOVEDSTOL	216.000,00-
60	DIVERSE HONORAR-EDK	7.500,00
61	HONORAR EJERB. -EDK	2.500,00
69	SMÅPOSTER - EDK	2.378,79
91	AFSLUT HENSÆTTELSE	195.000,00-
92	AFSLUT UDLÆG	186.727,98-
93	AFSLUT GEVINST/TAB	8.272,02-
Total	***	186.727,98

Klageren indbragte herefter sagen for Realkreditankenævnet.

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren opstår indklagede tilpligtet til at erkende, at instituttet ikke kan gøre en personlig fordring gældende mod hende.

Indklagede påstår frifindelse.



KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren anfører, at hun i januar 1998 modtog en årsopgørelse over personlig fordring, og at det var det første brev, hun modtog fra indklagede siden hendes lejlighed gik på tvangsauktion i 1989. Hun må ærligt indrømme, at hun intet vidste om, at hun skyldte indklagede penge. Hun regnede heller ikke med det, da hun ikke havde hørt noget fra indklagede i så mange år.

Efter modtagelse af årsopgørelsen ringede hun til indklagede for at spørge, hvad det var for noget, og hun fik oplyst, at det er nogle penge, hun skylder indklagede efter tvangsauktionen. Hun fortalte indklagede, at hun var fuldstændigt uforstående over for dette, og spurgte indklagede, hvorfor hun ikke havde modtaget nogle oplysninger om dette før. Dertil fik hun oplyst, at det er fordi, indklagede er ved at rydde op. Indklagede har i øvrigt ikke kommenteret denne oplysning.

Hun sendte derefter et brev til indklagede, hvori hun spurgte, om det virkelig kunne have sin rigtighed, at der efter 9 års stilstand bliver revet op i en sådan sag, fordi indklagede er ved at rydde op - og at hun ikke ville acceptere det.

Hun modtog derefter et brev retur fra indklagede. Hun fik intet svar på de spørgsmål, hun havde stillet, men til gengæld en opfordring om fuldstændigt at udlægge sine økonomiske forhold til indklagede.

Hun mener, at det er fuldstændigt urimeligt, at der går næsten 9 år, før man bliver gjort opmærksom på, at man skylder indklagede penge. For det første er det jo aldrig rart at gennemgå en tvangsauktion, og derefter prøver man jo også at komme "ovenpå" igen. At der så bliver revet op i tingene efter 9 år, det synes hun er meget sørgeligt, og man bliver også ked af det, da man tror, at det er en sag, der hører ens fortid til.

Dertil kommer mange andre spørgsmål: Der står i årsopgørelsen, at den personlige fordring er oplyst til skattevæsenet, men det er den jo ikke blevet alle de andre år, hvorfor hendes skatteopgørelse de sidste 8 år, har været fuldstændigt forkert. En gæld på over 50.000 kr. (eksklusive renter) ville have givet hende et helt andet fradrag i over 8 år. Hvorfor skal hun bøde for, at indklagede ikke har tid til at rydde op i sine papirer?

Desuden ville hun med garanti kunne have afviklet denne gæld på nuværende tidspunkt - især hvis hendes skatteopgørelse havde været korrekt - hvis hun lige efter tvangsauktionen havde fået oplyst sin gæld og var begyndt at afdrage den med det samme. Hun har haft fast indkomst i alle årene, så dette havde ikke været



noget problem. Desuden havde det været billigere at låne pengene i banken.

Endvidere står der i det sidste brev hun har modtaget fra indklagede, at indklagede den 1. juli 1993 solgte den lejlighed, indklagede havde overtaget fra hende på tvangsauktion den 12. december 1989. Hvad er der sket i årene fra 1989 til 1993, og hvorfor denne tidsforskydning?

Indklagede oplyser også, at renterne vil blive pålagt indtil den dag, der foreligger en aftale om, hvordan gælden bliver afviklet. Disse renter ville hun have været foruden, hvis hun lige efter tvangsauktionen var blevet oplyst om gælden og var begyndt at afvikle den. Hvorfor skal hun så hæfte for dem, når hun ikke har haft chance for at betale gælden på et tidligere tidspunkt?

Hun syntes også, at det er meget komisk, at indklagede i sit sidste brev opfordrer hende til hurtigst muligt i fælleskab med indklagede at finde en betalingordning, der passer til hendes økonomi, hvis hendes gæld ikke skal vokse yderligere. - Hendes gæld var ikke vokset yderligere, hvis hun lige efter tvangsauktionen var blevet oplyst om, at hun havde den.

Indklagede vedlagde i sit sidste brev til hende et bilag om personlig fordring. Heri skriver indklagede følgende: " Hvis ejendommen overtages af os, modtager De umiddelbart efter tvangsauktionen meddelelse herom sammen med en foreløbig opgørelse af gældens størrelse." Dette "...umiddelbart efter tvangsauktionen..." er vist ikke helt opfyldt i dette tilfælde, da der er gået næsten 9 år.

Indklagede anfører over for Nævnet, at hun var til stede ved 1. auktionen den 15. november 1989, og hun ikke var til stede ved 2. auktionen den 21. december 1989. Dette er fuldstændigt korrekt, men prøv lige at se situationen fra en meget nervøs, "hjemløs" og fuldstændig grædefærdig pige, som sidder over for en hel masse voksne mennesker, som hun bare ikke har den mindste medfølelse fra, og som hun ikke føler vil hjælpe med vejledning, men tværtimod har den overbevisning om bare vil have hende ned med nakken. - Man aner ikke, hvem man skal gå til, eller hvad man skal gøre i en sådan situation. Hun vidste ikke engang, at hun havde bedt om 2. auktion. Ud fra hvilke grunde skulle hun bede om det, når hun ikke engang ved, hvad det indebærer? - Desuden opholdt hun sig ikke i lejligheden og har derfor ikke modtaget indkaldelsen til 2. auktion. Uanset at det fremgår af auktionsbogsudskriften, at hun selv anmodede om 2. auktion, kan det simpelthen ikke være rigtigt. Hun mener absolut, at det er foregået på følgende måde:



Hun er blevet spurgt om en masse ting, hvor hun ikke vidste, hvad halvdelen betød, og er derfor også blevet spurgt, om hun ønskede 2. auktion, og idet man sidder i en utrolig presset situation og absolut ikke får noget somhelst forklaret, svarede hun åbenbart ja til en 2. auktion.

Hun mindes tydeligt den auktionsdag, og hun ved med 100 pct. sikkerhed, at det var meget få enkeltstavede ord, hun overhovedet sagde på den auktion. Desuden mener hun, at hun betalte et beløb på ca. 15.000 kr. Hvad disse penge er brugt til, aner hun ikke den dag i dag, men hun fik at vide, at hun skulle betale dem. Desværre er kvitteringen forsvundet i forbindelse med, at lejligheden blev tømt.

Indklagede påpeger også over for Nævnet, at indklagede ikke kan forstå, at hun ikke vidste, at hun skyldte dem penge, da hun var til stede ved 1. auktion. Igen må hun sige, at hvis man så under auktionen blev gjort opmærksom på, at der ville være et restbeløb, hvilket der ikke var dækning for, og at man derfor ville blive draget til ansvar overfor dette beløb, så ville tingene se lidt anderledes ud.

Når der går over 9 år, før man får dette krav stukket i hovedet, er hun nok ikke den eneste, der har troet, at hun ikke skyldte indklagede nogle penge. Hvis der var kommet et brev inden for det første år, og eventuelt et brev inden da om, at kravet ikke var gjort op endnu, men at opgørelsen ville blive sendt til hende hurtigst muligt, så havde situationen også set helt anderledes ud.

Indklagede anfører også, at hun selv kunne have henvendt sig til indklagede for at få at vide, at der var et udækket beløb. Hun tror, at den oplevelse har indklagede ikke haft med nogen anden tvangsauktionskunde, slet ikke dem, der er unge og uerfarne.

Til indklagedes forklaring på, hvorfor det tog så lang tid til at sælge lejligheden, har hun dennne kommentar:

Inden for det første år efter, at hun ikke boede i lejligheden mere, var hun forbi opgangen. Det undrede hende derfor, at der stod et andet navn på dørtelefonen, og at vinduerne var åbne. Dette er altså i 1990, hvor lejligheden ifølge indklagede ikke var solgt endnu, men den var altså beboet - men af hvem, og dette kan da ikke være helt lovligt.

Det kan meget vel være, at boligreguleringsloven § 48 er overholdt, men hun kan ikke se, hvorfor lejligheden skal være udlejet i så lang tid, og dermed undrer hun sig over følgende:



Burde indklagede ikke have oplyst hende om, at lejligheden var udlejet, hvorved indklagede også kunne have etableret en kontakt til hende, således at hun var klar over, at hun stadigvæk skyldte indklagede penge. Derved var alt dette igen undgået. Desuden var salget vel indstillet, indtil lejereren var flyttet fra lejligheden, og dette kan absolut ikke være til hendes fordel.

Indklagede har åbenbart ikke tænkt sig at kommentere hendes spørgsmål vedrørende de skattemæssige fordele, som hun ikke har været oplyst om i den årrække som hun ikke har kendt til hendes udestående med indklagede. Den skattemæssige del af sagen finder hun ret alvorlig, da hendes skatteopgørelse for de sidste 8 år ikke har været rigtig. Disse penge vil hun jo aldrig nogensinde få godtgjort.

Indklagede kan åbenbart ikke se logikken i, at hendes gæld ville have været ude af verden, hvis den var blevet oplyst hende langt tidligere. Indklagede kan åbenbart heller ikke se, hvor nedbrydende det er efter 9 år at få revet på i en sag, som man for det første troede hørte ens fortid til, og som man klart virkelig har prøvet at fortrænge, da det jo ikke ligefrem er en succesoplevelse, man har haft inde på livet, og også efter 9 år at få smadret sin økonomi, efter at man har stiftet familie og fået børn, og at man føler, at man kan tillade sig nogle ting økonomisk.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede henviser til, at det af udskriften af auktionsbogen fremgår, at klageren var til stede på 1. auktionen, og at det var klageren, der begærede ny auktion. Det fremgår endvidere, at klageren ikke var til stede på 2. auktionen.

I udskriften vedrørende 1. auktionen er der en fejl på side 3 i første nye afsnit, idet budet på 179.000 kr. selvfølgelig gav dækning for hele 2. prioriteten og dele af 3. prioriteten og ikke, som det er anført i afsnittet.

I auktionsbogsudskriften fra 2. auktionen er fremstillingen korrekt, idet det her hedder, at budet på 179.000 kr. gav dækning for 11.931,11 kr. af 3. prioriteten.

Det fremgår på forsiden af indklagedes aflysningspåtegning på pantebrevet vedrørende 3. prioriteten, at restfordringen - den udækkede del af indklagedes lån - udgør 54.194 kr. Pantebrevet blev aflyst med forbehold for den personlige fordring i forbindelse med indklagedes videresalg af ejendommen.



Indklagede henviser til sin kontospecifikation, hvoraf det nærmere fremgår, hvordan deet endelige tab fremkommer.

Indklagede er ikke i besiddelse af auktionsskødet, men som det fremgår af kontospecifikationen var indklagedes endelige tab 186.727,98 kr. Da restfordringen på auktionsdagen udgjorde 54.194 kr., er det det sidstnævnte beløb, der er gjort gældende mod klageren.

Klageren anfører over for Nævnet, at hun ikke vidste noget om, at hun skyldte indklagede penge, da hun ikke havde hørt fra indklagede før i januar 1998. Dette kan umiddelbart undre, eftersom klageren i hvert fald på 1. auktionen var til stede og ikke efter indklagede opfattelse kunne ungå at vide, at der ikke var fuld dækning til prioriteterne.

Klageren kunne efter auktionen selv have henvendt sig til indklagede og ville i så fald have fået af vide, at der var et udækket beløb, jf. princippet om at pengeskyld er bringeskyld.

Klageren anfører endvidere, at hun ikke har modtaget indkaldelsen til 2. auktion, fordi hun ikke opholdt sig i lejligheden, men det kan næppe være indklagedes ansvar, at klageren ikke opholder sig i den lejlighed, der er genstand for auktion.

Klageren undrer sig over, at hun på auktionen bad om 2. auktion, idet hun anfører, at hun ikke engang ved, hvad en sådan begæring indebærer. Fakta er dog, at det af auktionsudskriften fremgår, at klager anmodede om 2. auktion.

Indklagede har forståelse for, at det undrer klageren, at der gik så lang en årrække, før indklagede reagerede, men som klageren selv er klar over, gælder der på dette område en 20-årig forældelsesfrist, og ved siden af forældelsesfristen løber der ikke en passivitetsregel, idet en sådan ville udhule den 20-årige forældelsesfrist.

Klageren undrer sig over, at det har taget så lang tid at få solgt ejerlejligheden efter tvangsauktionen, men som bekendt var det på tidspunktet for tvangsauktionen og i de år, der fulgte umiddelbart herefter, en overordentlig dårlig tid for ejendomsbranchen og i særdeleshed for mindre ejerlejligheder, hvilket, efter indklagedes opfattelse, er årsagen til, at det tog så lang tid. Indklagede skal også her henvise til kontospecifikationen, hvor et ikke helt lille beløb sammenlagt relaterer sig til annoncering og ejendomsmæglersalær.

Klageren undrer sig endvidere over, at der efter auktionen i 1990 stod et andet navn på dørtelefonen, og at vinduerne var åbne. Årsagen hertil var, at lejligheden var udlejet, dels for at



nedbringe indklagedes og dermed klagerens tab, men også fordi lejligheden ligger i et område, der er undergivet boligreguleringsloven. Det var og er stadig efter boligreguleringsloven en forpligtelse at udleje en lejlighed, som står tom i flere end 6 uger. Der er således ikke tale om noget ulovligt, som klageren insinuerer - tværtimod er der tale om, at indklagede efterlevede boligreguleringslovens § 48.

Lejeindtægten figurerer i indklagedes kontospecifikation. Indtægten får dog ingen relevans for sagen, idet det endelige tab ved indklagedes overtagelse blev på ikke mindre end 186.727,98 kr., og da alene fordring minus budsum kan gøres gældende mod skylderen, nemlig 54.194,04 kr., får indtægten desværre ingen relevans for klageren.

Når indklagede udlejede de på tvangsauktion overtagne ejerlejligheder, skete dette altid på tidsbegrænsede lejekontrakter, således at det var muligt at få solgt ejerlejligheden på det bedst mulige tidspunkt. Det må dog huskes, at på tidspunktet for udlejningen var ejendomsmarkedet og ejerlejlighedsmarkedet i bund, hvorfor det alt andet lige var en fordel, at der i det mindste var en indtægt.

Det er beklageligt, at indklagedes medarbejder som bilag til brevet af 23. februar 1998 har vedlagt et forkert bilag vedrørende personlig fordring. Det omhandlende belag blev først indført i 1996 og giver udtryk for den praksis, der herefter og i tiden fremover vil være gældende, men denne praksis gjaldt ikke på tidspunktet for tvangsauktionen.

Det er lidt svært at forstå, hvad klageren mener med de "skattemæssige fordele" i relation til gælden, men hvis klageren mener, at hun har mistet nogle fradrag, er dette ikke tilfældet.

I en sag som den foreliggende ville klageren under ingen omstændighed have fradrag for forfaldne renter, men alene i relation til betalte forfaldne renter. Dette princip fremgår af ligningsloven. Sagt på en anden måde, vil klageren først få fradrag for renterne, når klageren begynder at betale af på gælden, hvoraf en del er renter.

På baggrund af ovenstående fastholder indklagede at have et tilgodehavende hos klageren på 54.194,04 kr. med tillæg af rente på 9 pct. p.a. for de seneste 5 år.



OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har den 24. november 1998 meddelt Nævnssekretariatet, at det ikke er muligt at oplyse, hvordan budsummen er blevet anvendt, idet indklagedes gamle overtagede pantsag er forsvundet.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

Indklagedes fordring mod klageren udgjorde inklusive foranstående lån ifølge salgsopstillingen til brug for tvangsauktionen i alt 233.194,04 kr. (kolonne 1), restgæld i alt 179.024,06 kr. inklusive uforfaldne renter (kolonne 2) og restancer i alt 54.169,98 kr. (kolonne 3). Indklagede overtog ejendommen for en budsum på 179.000 kr. For indklagedes fordring var der udstedt to pantebreve til indklagede. Efter det oplyste videresolgte indklagede pr. 1. juli 1993 ejendommen.

I overensstemmelse med hidtidig nævnspraksis kan klageren ikke fritages for sine forpligtelser ud fra en passivitetsbetragtning, uanset at indklagede ikke i forbindelse med tvangsauktionen i 1989 tog forbehold om at gøre hæftelsen gældende, men først den 23. februar 1998 fremsatte krav over for klageren.

Nævnet finder ikke grundlag for at nedsætte indklagedes krav mod klageren som følge af de af klageren påberåbte skattemæssige forhold. Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at rejse kritik eller for at nedsætte indklagedes krav mod klageren som følge af, at indklagede i perioden efter overtagelsen af ejerlejligheden udlejede denne frem til det tidspunkt, hvor den kunne sælges. Denne foranstaltning er efter Nævnets opfattelse en naturlig og fornuftig foranstaltning i et træt ejendomsmarked.

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Daniel Noe Harboe og Leif Nielsen - udtaler herefter om forældelsesspørgsmålet i sagen:

Efter vores opfattelse er det i forældelsesmæssig henseende nødvendigt at opdele indklagedes fordring opgjort pr. auktionsdatoen i restgæld, afdrag, renter og bidrag. For restgæld og afdrag gælder en 20-årig forældelse efter Danske Lov 5-14-4.

For forfaldne rentekrav gælder en forældelsesfrist på 5 år, jf. § 1, stk. 1, nr. 2, jf. § 2, i 1908-loven om forældelse. Samme forældelsesfrist på 5 år gælder for restancer på (lignende) ydelser, der forfalder med bestemte mellemrum og ikke er at betragte som afdrag på en skyldig kapital. Efter lovens § 1, stk. 2, gælder den i stk. 1 angivne frist dog ikke, hvis der for fordringen er udstedt gældsbrev eller tilvejebragt andet særligt retsgrundlag, hvorved fordragens tilblivelse og størrelse er anerkendt af skyldneren eller på anden måde skriftligt fastslået. Om forståelsen af udtrykket "andet særligt retsgrundlag" henvises til følgende bemærkninger fra folketingsudvalgets behandling af lovforslaget (Rigsdagstidende 1908, Tillæg B, spalte 2519):

"Udvalget er enigt med Regeringsforslaget og Landstinget om, at naar der for en Fordring, som efter sin Oprindelse vilde være Genstand for den korte Forældelse, er udstedt Gældsbrief, bør den korte Forældelse ikke finde Anvendelse. Det samme bør gælde, hvis Fordringen er fastslaaet ved Dom eller offentligt Forlig, og i det hele, naar der er tilvejebragt et nyt Grundlag for Fordringen, hvorved dennes Tilblivelse og Størrelse er anerkendt af Skyldneren eller paa anden Maade fastslaaet. Dette vil i Regelen forudsætte skriftlig Skylderkendelse eller Anerkendelse til en Retsprotokol. Men Udvalget finder dog, at der ogsaa ved en mundtlig vidnefast privat Afgørelse kan være tilvejebragt et saadant Grundlag; og man udvider derfor Undtagelsen fra den korte Forældelse til alle de Tilfælde, hvor et særligt Retsgrundlag er tilvejebragt. Herunder vil paa den anden Side ikke være indbefattet Skyldnerens lejlighedsvis Omtale af Gældens Bestaaen, t. Eks. i et Brev..."

Lovens § 1, stk. 2, fik sin nuværende formulering i forbindelse med landstingsbehandlingen, idet "skriftligt" blev indsat i bestemmelsen. Om begrundelsen herfor hedder det i Landstingsudvalgets betænkning af 19. maj 1908 (Rigsdagstidende 1908, Tillæg B, spalte 3685):

"Med Hensyn til Slutningsstykket af § 1 finder Udvalget det rettest udtrykkelig at fastsætte, at det "særlige Retsgrundlag", der skal gøre den korte Forældelsesfrist uanvendelig, maa foreligge **skriftligt**, saa at f.Eks. Skyldnerens mundtlige Erkendelse af Fordringen i Vidners Overværelse ikke er tilstrækkelig...."

I den juridiske teori og retspraksis antages det - i overensstemmelse med de angivne bemærkninger - at udtrykket "tilvejebragt andet særligt retsgrundlag, hvorved (fordringens) tilblivelse og størrelse ... på anden måde er fastslået (end ved skyldnerens anerkendelse)" må forstås snævert, således at kun domstolsafgørelser eller afgørelser fra domstolslignende organer med kompetence til at fastlægge fordingens tilblivelse og størrelse på en for skyldneren bindende måde kan anses for omfattet af bestemmelsen.

Efter vores opfattelse konstituerer hverken det på grundlag af pantebrevet foretagne udlæg til forauktionering, opgørelsen af fordingen i tvangsauktionssalgsopstillingen eller indførelsen heraf i auktionsbogen "et særligt retsgrundlag", der gør 5-års forældelsesfristen uanvendelig på den del af indklagedes krav, som består af rente og bidrag.

Det må påhvile indklagede, at godtgøre, at det rejste krav ikke er helt eller delvist forældet. Som sagen er oplyst, kan det imidlertid ikke udelukkes, at indklagede, der som kreditor for de sidst dækkede hæftelser (hæftelse 2 og 3) bød ind i disse og derfor har kunnet råde over fordelingen af budsummen på disse hæftelser, forlods har anvendt denne til dækning af restgælden,



således at indklagedes krav på 54.194,04 kr. delvis består af rente og bidrag, som er forældet efter 1908-loven. Vi stemmer derfor for, at indklagede tilpligtes at anerkende, at indklagede kun kan gøre et krav gældende mod klageren i anledning af tvangsauktionen den 15. november 1989 i det omfang, indklagede kan godtgøre, at kravet består af eventuel udækket restgæld i kolonne 2 eller afdrag i kolonne 3. Kravet forrentes med 9 pct. p.a. fra 5 år fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet og indtil betaling sker.

1 medlem - Keld Christiansen - udtaler:

Jeg er enig med flertallet i, at der ikke for de dele af indklagedes fordring, der på tvangsauktionstidspunktet udgjordes af rente og bidrag, er tilvejebragt et særligt retsgrundlag som omhandlet i § 1, stk. 2, i 1908-loven om forældelse.

Ved bekendtgørelse nr. 652 af 15. december 1978 med senere ændringer har justitsministeriet fastsat, at tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på de i bilaget til bekendtgørelsen angivne vilkår. Af punkt 6 A i de anførte vilkår fremgår, at auktionsbudet, så langt det rækker, anvendes til dækning af hæftelserne i prioritetsorden.

Som følge heraf har budet fuldt ud kunnet dække hæftelse 2 inklusive restancer, medens hæftelse 3 alene har opnået dækning med 14.070,39 kr. I mangel af holdepunkter for andet må de 14.070,39 kr. fordeles forholdsmæssigt på restgæld (og afdrag) og renter (og bidrag). Den del af det udækkede beløb, som herefter udgør renter og bidrag, er forældet efter 1908-lovens forældelsesregler, idet der er hengået mere end 5 år efter tvangsauktionen. Indklagede vil fuldt ud kunne gøre den øvrige del af sit udækkede tilgodehavende gældende.

1 medlem - Kim Steen Nielsen - udtaler:

Udlæg til forauktionering og tvangsauktion gennemføres ved en juridisk foged, som ikke alene er kompetent men også forpligtet til at træffe juridiske afgørelser. Under hensyn hertil og til debitorbeskyttelsesreglerne i retsplejeloven finder jeg, at der ved det foretagne udlæg til forauktionering, opgørelsen af fordringen i tvangsauktionssalgsopstillingen og indførelsen heraf i auktionsbogen er tilvejebragt et "særligt retsgrundlag" som omhandlet i § 1, stk. 2, i 1908-loven om forældelse. Det indebærer, at indklagedes rentefordring m.v. ikke er undergivet en 5-årig forældelse efter 1908-loven, men er omfattet af den 20-årige forældelse i Danske Lov 5-14-4.

Jeg skal i den forbindelse anføre, at realkreditinstitutterne gennem det meste af et århundrede har lagt til grund, at hele restfordringen efter en tvangsauktion var undergivet en 20-årig forældelse. Det vil endvidere være forbundet med såvel praktiske problemer som forøgede omkostninger til skade for både kreditor



og tvangsauktionsdebitor, hvis der skal ske en opdeling af en restfordring efter tvangsauktion på henholdsvis krav, der er undergivet en 20-årig forældelse, og krav, der er undergivet en 5-årig forældelse. Med henblik på at bevare den del af fordringen, der i givet fald måtte være undergivet en 5-årig forældelse, vil det således være nødvendigt at få dom for kravet inden udløbet af forældelsesfristen i alle de tilfælde, hvor det ikke er muligt at opnå en skriftlig anerkendelse af skylden fra tvangsauktionsdebitors side.

Jeg stemmer som følge af det anførte for at frifinde indklagede. Jeg skal samtidig tilføje, at jeg - såfremt det ikke kan antages, at der er tilvejebragt et særligt retsgrundlag - kan tilslutte mig Keld Christiansens bemærkninger om fordelingen af budsummen.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, tilpligtes at anerkende, at indklagede kun kan gøre et krav gældende mod klageren, , i anledning af tvangsauktionen den 15. november 1989 i det omfang, indklagede kan godtgøre, at kravet består af eventuel udækket restgæld i kolonne 2 eller afdrag i kolonne 3, jf. tvangsauktionssalgsopstilling af 11. oktober 1989, og at kravet forrentes med 9 pct. p.a. fra 5 år fra klagens indbringelse for Realkreditankenævnet og indtil betaling sker.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen