



REALKREDITANKENÆVNET

K E N D E L S E

afsagt den 20. januar 1999

JOURNAL NR: 1998-03-053-D

KLAGER:

INSTITUT: Realkredit Danmark A/S

KLAGEEMNE: Personlig fordring

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 sammen med sin søster en ejendom (ejendom 1), som de havde fået overdraget af deres far. I ejendommen indestod et lån til det indklagede realkreditinstitut.

Klagerens søster tilbageskødte i november 1986 sin halvdel af ejendom 1 til sin far.

Klageren erhvervede pr. 1. august 1986 en ejerlejlighed (ejendom 2). I forbindelse med handlen blev der optaget et ejerskiftelån hos det indklagede realkreditinstitut.

Den 23. marts 1987 solgte klageren sin halvdel af ejendom 1 tilbage til sin far. Af skødet, som blev tinglyst den 24. juli 1987, fremgik det, at faderen forudsattes at overtage de i ejendom 1 indestående lån til henholdsvis indklagede og nogle private panthavere, samt at optage et nyt ejerskiftelån hos indklagede.

Der blev den 1. oktober 1987 afholdt tvangsauktion over ejendom 1 på begæring af indklagede. Af tvangsauktionssalgsopstilling af 21. august 1987 fremgik det, at ejendom 1 var tilhørende klageren og hendes far. Indklagedes fordring var ifølge tvangsauktions-salgsopstillingen opgjort på følgende måde:

Prioritetsop- gørelse Pant- og udlægs- havere ...	1. Fordring op- gjort pr. auk- tionsdato	2. Restgæld... med tillæg af uforfaldne ren- ter	3. Restancer...
Hæftelse nr. 1 Opr. kr. 800.000,00, rentetilpas- ningslån - rente 14,3446% p.a.... Halvårlig ydelse kr. 63.044,06	1.005.486,08	784.544,76	220.941,32
I alt ved budsum kr.	1.005.486,08	784.544,76	220.941,32

Indklagede blev på tvangsauktionen højstbydende med et bud, som efter det oplyste udgjorde 757.000 kr.

Indklagede indgik den 20. oktober 1987 aftale om salg af ejendom 1 pr. 1. januar 1988. Ifølge slutsedlen skulle de nye ejere overtage det indestående rentetilpasningslån med en restgæld på 750.199,28 kr.



Den 22. oktober 1987 fremsendte indklagedes incassoadvokat et brev til klagerens far, hvori advokaten anmodede denne om at fraflytte ejendom 1 omgående, idet indklagede havde videresolgt ejendom 1.

Den 27. oktober 1987 anmodede indklagedes incassoadvokat fogedretten om at beramme udkørende fogedforretning med henblik på udsættelse af klagerens far.

Den 26. maj 1989 stadfæstede Østre Landsret en byretsdom i en sag, som en privat panthaver havde anlagt mod klageren vedrørende lån i ejendom 1. Af dommen fremgik det, at en afgivet meddelelse i henhold til tinglysningslovens § 39, stk. 1., 2. punktum, havde den fastsatte retsvirkning.

Den 12. januar 1996 fremsendte indklagede et Prioritetskunde Bevis sig til klageren med angivelse af pantnummeret vedrørende ejendom 2. Af beviset fremgår blandt andet følgende:

"...Særlige kundefordele for Dem

De er på forhånd godkendt til nye lån

Hos ...(indklagede)... slipper De for at skulle vise årsopgørelse, lønsedler m.v. De er automatisk godkendt til at optage nyt lån hos os inden for friværdien i Deres ejerbolig eller fritidshus. Det vil sige, at de samlede lån blot skal ligge inden for 80% af vores vurdering af ejendommens pris. For fritidshuse skal de samlede lån ligge inden for 60% af vores vurdering.

Det er lettere at købe en ny ejendom

Køber De en ny ejerbolig, er De automatisk godkendt til at overtage de ...(indklagede)...-lån, der er i ejendommen i forvejen, til at optage et ekstra lån i en eventuel friværdi i ejendommen eller til at bytte lånene ud med nye. Det vil sige, at de samlede lån blot skal ligge inden for 80% af vores vurdering af ejendommens pris. For fritidshuse skal de samlede lån ligge inden for 60% af vores vurdering

De skal kun betale halvt lånesagsgebyr

De skal kun betale halvt lånesagsgebyr, hvis De optager et nyt ...(indklagede)...-lån. Dette svarer i øjeblikket til en besparelse på 1.000 kr...

Gyldighed

Fordelene for PrioritetsKunder gælder i perioden fra den 1. februar 1996 til 31. januar 1997. Sælger De Deres bolig, vil De i to år stadig være PrioritetsKunde - også selv om De ikke længere har lån hos os. I de to år kan De opnå de fordele, der aktuelt gælder for prioritetsKunder, hvis De optager et nyt lån hos os.

Betingelser for at blive PrioritetsKunde

Gem dette brev. Det er et bevis på, at De har ret til særlige kundefordele, så længe De opfylder nogle særlige betingelser: De skal have betalt terminerne til ...(indklagede)... rettidigt i 2 år, og De må ikke være registreret i RKI Kredit-information..."



Indklagede fremsendte på ny den 8. januar 1997 et PrioritetsKunde Bevis til klageren, som var stort set enslydende med det først fremsendte. Af det nye PrioritetsKunde Bevis, som var gældende til den 31. januar 1998 fremgår følgende i afsnittet om betingelser for at blive PrioritetsKunde:

"Gem dette brev! Det er et bevis på, at De har ret til særlige kundefordele, så længe De opfylder nogle særlige betingelser. De skal have betalt terminerne til tiden i de seneste to år. Ordningen gælder dog ikke, hvis De er registreret som dårlig betaler. Hvis ejendommen er udlejet, har status som andelsbolig, eller benyttes som både bolig- og erhvervsejendom, gælder ordningen heller ikke."

Den 9. oktober 1997 fremsendte indklagede et brev til klageren, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

"...Den 01.01.1988 solgte ...(indklagede)... den ejendom, som vi overtog fra Dem på tvangsauktion den 08.10.1987. Vores endelige tab ser således ud:

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

1.005.486,08 kr.

- Budsum på auktionen

757.000,00 kr.

Foreløbigt tab ved tvangsauktion

248.486,08 kr.

Deres endelige gæld efter salget, se vedlagte opgørelse

147.815,59 kr.

Dertil kommer en årlig rente på 10% 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 sidste 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 fællesskab finder en betalingsordning, der passer til Deres økonomi.

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

- vedlagte budgetskema i udfyldt stand
- seneste årsopgørelse med forskudregistrering 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...

Endelig opgørelse af gæld pr. 08.10.1987

Ejendom: ...



Tekst	Udgifter kr.	Indtægter kr.
Overtagelsesomkostninger Auktionsomkostninger	45.216,72	
Administrationsomkostninger Ydelser	271.479,27	
Salgsomkostninger Advokat	33.756,28	
Mægler	28.463,92	
Diverse indtægter/udgifter Andre (+/-)		25.000,00
Indtægter ved salg Kontant udbetaling		206.100,60
	378.916,19	231.100,60
Gælden er		147.815,59

Dertil kommer renter fra tvangsauktionsdagen..."

Indklagede fremsendte den 20. januar 1998 en oversigt til klageren over de oplysninger, som for 1997 var indberettet til skattemyndighederne vedrørende den personlige fordring. Det fremgik af opgørelsen, at gældsforholdet vedrørte to skyldnere.

Efter henvendelse fra klagerens advokat fremsendte indklagede den 27. januar 1998 en redegørelse til advokaten, hvoraf fremgår følgende:

"...De anfører i Deres brev, at Deres klient solgte sin halvdel af ejendommen til sin far ved skøde af den 23. marts 1987. Dette benægtes ikke af ... (indklagede) ..., men som det vil ses af vedlagte salgsopstilling, var Deres klient ved salgsopstillingens udarbejdelse medejder af ejendommen og kan derfor ikke undgå at vide, at ejendommen var på vej mod tvangsauktion.

Hertil kommer, at der af vor sag intet fremgår om, at der skulle være søgt gældsovertagelse for ... (klagerens far) ... Som følge heraf hæfter Deres klient fortsat for gælden, jfr. at realkreditlån i princippet forfalder til fuld indfrielse ved ejerskifte, men dog kan overtages af den nye ejer efter særskilt ansøgning herom.

De henviser i Deres brev til en dom afsagt af både byretten og landsretten, men selve byretsdommen var ikke vedlagt. Dette synes dog ej heller at være nødvendigt i nærværende tilfælde, da det er oplyst, at der er tale om en privat pantlover og som bekendt er en meddelelse om ejerskifte vedrørende private pantebreve - alt andet lige - nok til at frigøre den tidligere ejer for den personlige hæftelse imodsatning til realkreditlån, jfr. ovenfor. Dommen kan derfor efter min opfattelse ikke bruges i vort tilfælde.

Det er korrekt, at Deres klient ikke efter tvangsauktionen fik meddelelse om skyld til ... (indklagede) ..., men da Deres klient ikke kunne undgå at vide, at ejendommen var nødlidende, kunne Deres klient selv have rettet henvendelse



til ...(indklagede)... efter auktionen og forespurgt herom, jfr. princippet om, at "pengegæld er bringegæld".

Det forhold, at Deres klient hos os er registreret, som det vi kalder prioritetskunde, fritager ikke Deres klient for sin skyld. Først ret sent er vi begyndt at registrere vore personligt hæftende skyldnere, så derfor er det ikke umuligt, at Deres klient i den mellemliggende periode kan have opnået status som prioritetskunde. Dette kan imidlertid ikke tolkes som en eftergivelse af skylden.

Som følge af ovenstående fastholder vi vort krav mod Deres klient..."

Efter en fornyet henvendelse fra klagerens advokat fremsendte indklagede den 5. februar 1998 følgende supplerende redegørelse:

"...Det er korrekt, som De anfører, at der foreligger tre afgørelser fra Real-kreditankenævnet, i hvilke afgørelser, der er statueret passivitet som følge af, at skyldneren efterfølgende har fået lån, selvom der var en gæld til realkreditinstituttet, men de pågældende afgørelser kan ikke være præjudikater for vores sag.

Det er ikke sådan, at Deres klient efter tvangsauktionen i oktober 1987 har fået bevilget lån i ...(indklagede).... Forholdet er det, at Deres klient allerede, da hun købte ejerlejligheden ...(ejendom 2)... med overtagelsesdag den 1. juli 1986 fik bevilget ejerskiptelån i ...(indklagede)... - altså over et halvt år før Deres klient solgte sin halvpart af ejendommen ...(ejendom 1)... til sin far.

På grundlag af sit betalingsmønster vedrørende lånet i ejerlejligheden blev Deres klient PrioritetsKunde i ...(indklagede)... den 1. februar 1995, men efterfølgende blev Deres klient igen slettet som PrioritetsKunde, da vi fik registreret tabet hidrørende fra tvangsauktionen i 1987.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at selve Prioritetskundebeviset, som Deres klient modtog i 1995 på ingen måde kan tolkes som eftergivelse af gælden, idet Prioritetskundebeviset, som er et standardprodukt, på daværende tidspunkt intet indeholdt om eventuel gammel skyld..."

PARTERNES PÅSTANDE:

Klageren påstår indklagede tilpligtet at anerkende, at instituttet ikke kan gøre en personlig fordring gældende mod hende.

Indklagede påstår frifindelse.

KLAGERENS FREMSTILLING:

Klageren oplyser, at hun primo juli 1986 flyttede ind i ejendom 2. I forbindelse med handlen blev der optaget lån hos indklagede.



Den 1. oktober 1987 blev der afholdt tvangsauktion over ejendom 1. På tvangsauktionssalgsopstillingen var det anført, at hun var medejer, hvilket ikke er tilfældet.

Efter tvangsauktionen den 27. oktober 1987 begærede indklagedes incassoadvokat udsættelsesforretning alene for den tidligere ejer, hendes far. Hun er ikke nævnt i brevet til fogedretten. Det kunne tyde på, at indklagede vidste, at hun var fraflyttet ejendommen.

Den 12. januar 1996 fik hun meddelelse om, at hun var prioritetskunde. Hun har aldrig modtaget et brev fra indklagede om, hvornår/eller at hun skulle være slettet som prioritetskunde. Denne oplysning er alene fremgået af et brev til hendes advokat.

Hun erindrer ikke at have modtaget nogen form for henvendelse fra indklagede i perioden efter tvangsauktionen. Først 10 år senere, den 9. oktober 1997, rettede indklagede henvendelse til hende med en opgørelse af kravet. Første gang gælden blev fremsendt til registrering i Told og Skat er den 20. januar 1998.

Hun gør gældende, at indklagede har fortabt sit krav ved den udviste passivitet. Hun har med føje indrettet sig på, at hun ikke havde nogen gæld til indklagede, idet hun ikke har hørt fra indklagede i 10 år, og idet hun i samme periode har haft et kundeforhold til indklagede, hvor hun har afdraget på lånet i ejerlejligheden og har modtaget korrespondance med prioritetskundebevis.

INDKLAGEDES FREMSTILLING:

Indklagede bestrider ikke, at klageren på tvangsauktionstidspunktet ikke var ejer af ejendom 1. Årsagen til, at indklagede fortsat holder sig til klageren, for så vidt angår den personlige hæftelse, er, at der ikke var søgt gældsovertagelse for køberen af ejendom 1, og som følge heraf hæfter klageren fortsat for gælden.

Det er korrekt, at klageren har haft et kundeforhold, som betalingsmæssigt har forløbet tilfredsstillende, men dette kundeforhold blev etableret allerede den 1. juli 1986, hvor klageren købte ejendom 2 og fik denne belånt hos indklagede. Først i marts 1987 solgte klageren sin andel af ejendom 1 til faderen.

I februar 1995 blev klageren registreret som PrioritetsKunde, men denne registrering var på basis af lånet fra juli 1986 vedrørende ejendom 2. I 1995 havde indklagede endnu ikke registreret den



personlige fordring vedrørende ejendom 1, men da dette skete, blev klageren straks slettet som PrioritetsKunde. I øvrigt var der på tidspunktet for klagerens registrering som PrioritetsKunde i februar 1995 ikke i konceptet for PrioritetsKunder krav om, at der ikke måtte være gammel gæld til indklagede. Dette krav kom først ind omkring årsskiftet 1996/1997.

Klageren anfører, at hun aldrig har modtaget brev fra indklagede om, at hun skulle være slettet som PrioritetsKunde. I den anledning kan det oplyses, at indklagede ikke sender breve ud til PrioritetsKunder, der af den ene eller den anden grund ophører med at være PrioritetsKunde. Dette hænger sammen med det brev, som indklagede sender til kunden i anledning af, at den pågældende opnår status som PrioritetsKunde, idet det af brevet fremgår, at status som PrioritetsKunde opretholdes, så længe betingelserne herfor er opfyldt. Er betingelserne ikke længere til stede, ophører status af sig selv, hvilket efter indklagedes opfattelse ikke tilsiger, at kunden skal have særskilt brev herom.

Klageren gør gældende, at indklagede har fortabt sit krav ved passivitet, men dette afvises af indklagede. Fordringer af den pågældende art forældes i henhold til Danske Lovs 5-14-4 efter 20 år, og det er indklagedes opfattelse, at der ikke sideløbende hermed gælder en passivitetsregel, der uden andre konkrete omstændigheder skulle føre til, at fordringen fortabes. Hvis dette var tilfældet, ville forældelsesfristen reelt blive sat ud af kraft, jf. også Realkreditankenævnets årsberetning fra 1993.

På baggrund af ovenstående fastholder indklagede at have et tilgodehavende hos klageren på 147.815,59 kr. med tillæg af rente for de seneste 5 år.

OPLYSNINGER M.V. FRA NÆVNSSEKRETARIATET:

Indklagede har på forespørgsel fra Nævnssekretariatet oplyst, at det ikke af indklagedes materiale fremgår, hvordan budsummen er anvendt.

ANKENÆVNETS BEMÆRKNINGER:

3 medlemmer - Hugo Wendler Pedersen, Daniel Noe Harboe og Leif Nielsen - udtaler:

Klageren tilbagesolgte den 23. marts 1987 sin halvdel af ejendom 1 til sin far. Af skødet, som blev tinglyst den 24. juli 1987,



fremgik, at faderen skulle overtage blandt andet indklagedes lån. Tvangsauktionen fandt sted den 1. oktober 1987.

Klageren har efter det oplyste kunnet gå ud fra, at indklagede på tvangsauktionstidspunktet vidste, at hun ikke længere var ejer af ejendom 1, og at køberen over for hende havde påtaget sig at overtage pantegælden til indklagede. Indklagede gjorde hverken i forbindelse med tvangsauktionen eller i forbindelse med videre-salget pr. 1. januar 1988 af ejendom 1 klageren bekendt med, at hun ville blive fastholdt som debitor, og at der ville blive gjort en restfordring gældende mod hende. Klageren har i en længere årrække været kunde hos indklagede i forbindelse med et andet låneforhold, og indklagede har i 1996 og 1997 fremsendt PrioritetsKunde Beviser til klageren. Indklagedes restkrav med renter blev først rejst den 9. oktober 1997 - ca. 11 år efter tvangsauktionen. Vi finder, at indklagede under disse omstændig-heder har fortabt sin ret til at femsætte krav mod klageren i anledning af tvangsauktionen og stemmer derfor for at tage klagerens påstand til følge.

2 medlemmer - Keld Christiansen og Kim Steen Nielsen - udtaler:

Vi finder, at sagen har haft et uheldigt forløb, men vi finder ikke, at det kan føre til, at indklagede ikke kan gøre et krav gældende over for klageren. Vi har i den forbindelse tillagt det betydning, at et PrioritetsKunde Bevis har karakter af et standardbrev, og at klageren ikke efter det oplyste konkret har disponeret i tillid til, at der ikke eksisterede et tidligere mellemværende. Vi stemmer som følge af det anførte for at frifinde indklagede.

Afgørelsen træffes efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s

Indklagede, Realkredit Danmark A/S, tilpligtes at anerkende, at indklagede ikke kan gøre noget krav gældende over for klageren, i anledning af tvangsauktionen den 1. oktober 1987.


Hugo Wendler Pedersen


Susanne Nielsen